Podhagskygasse 57
1220 Wien

114 geförderte Mietwohnungen
119 SMART-Wohnungen mit Superförderung
Zwei Geschäftslokale
Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage (E-Mobilität)

Innovatives Energiekonzept:
Kombinierte Nutzung erneuerbarer Energieträger
mittels Erdsonden, Wärmepumpen und Photovoltaik

www.einfachgutwohnen.at

eisenhof

infobroschüre

1220 Wien, Podhagskygasse 57

233 geförderte Mietwohnungen, davon

119 SMART Wohnungen mit Superförderung

159 Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage,

davon 107 Parkplätze für E-Mobilität vorbereitet

zwei Geschäftslokale

inhaltsverzeichnis

1. Objektinformation
2. Situierung
3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
4. Muster Mietvertrag (Wohnung und KFZ-Stellplatz, samt Beilagen)
5. Energieausweis
6. Förderungswürdigkeit
7. Mietvertragsunterzeichnung
8. Finanzierungshilfe
9. Wohnbeihilfe
10. Zusicherung
11. Save the date – Information zur Schlüsselübergabe
12. Firmenliste

objektinformation

Podhagskygasse 57, 1220 Wien

Das Neubauprojekt des Bauträgers EISENHOF besteht aus drei Baukörpern und umfasst insgesamt **233 geförderte Mietwohnungen**, wovon 119 Wohnungen nach den SMART-Richtlinien mit Superförderung errichtet werden.

Um sich in das vorhandene Stadtbild einzugliedern, ist die **Höhe der Baukörper an die Umgebung angepasst:** so sind jene Baukörper, die an Einfamilienhäuser angrenzen, nur zweigeschossig geplant und im Osten wird mit einer durchlässigen Bebauung auf den Park des benachbarten Bauplatzes reagiert.

Schwerpunkt Alleinerziehende: 25 Wohnungen in diesem Wohnbauprojekt sind speziell für Alleinerziehende aus dem Umfeld reserviert, damit deren lokale und soziale Netzwerke nach einem Umzug erhalten bleiben. Kann ein*e Alleinerziehende*r den Finanzierungsbeitrag nicht aufbringen, besteht die Möglichkeit, diesen auf fünf Jahre gegen Verrechnung von Eigenmittelzinsen zu stunden.

Weiters werden 18 Wohneinheiten, sowie zwei Lokale **pro mente Wien** zur Verfügung gestellt.

Das Wohnhaus wird mit einem klaren Fokus auf Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz in Massivbauweise errichtet.

Die Versorgung mit Raumwärme und Warmwasser erfolgt durch **geothermische Tiefensonden und mittels Wärmepumpe**, die eine zuverlässige Unterstützung bietet. Im Sommer sorgt ein **"FreeCooling"-System** für eine angenehme Temperierung der Wohnräume.
Außerdem findet die Temperierung im Sommer, sowie effiziente Wärmeabgabe bei kühleren Außentemperaturen durch eine innovative **Bauteilaktivierung** statt.

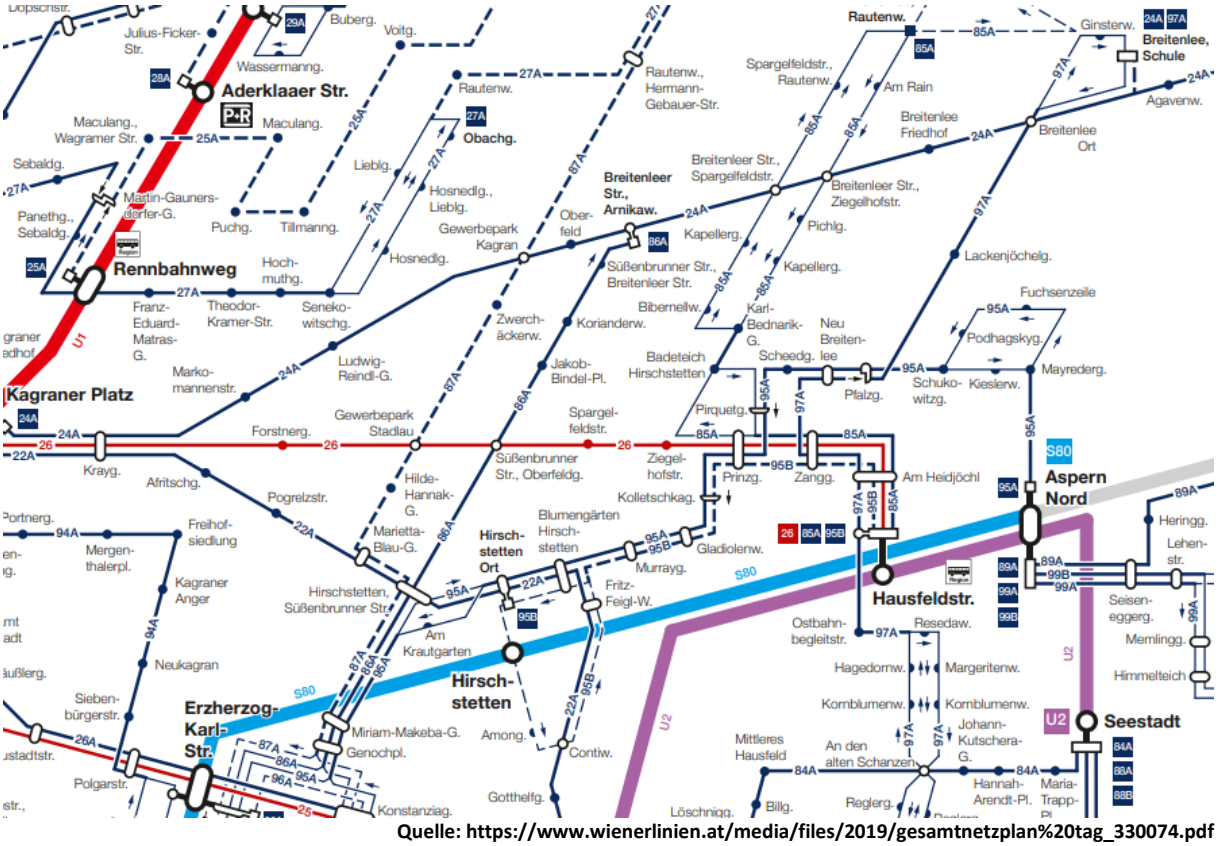
Die Nachhaltigkeit unseres Projekts wird durch die Installation einer **Photovoltaikanlage** auf dem Dach weiter verstärkt. Zusätzlich werden sämtliche nicht aktivierte **Dächer extensiv begrünt**, was nicht nur die Ästhetik der Umgebung verbessert, sondern auch zur ökologischen Vielfalt beiträgt und die Lebensqualität unserer Bewohner*innen steigert.

Ein besonderes Augenmerk legen wir zudem auf ein **ökologisches Bauproduktemanagement**, das durch unabhängige Expert*innen qualitätsgesichert wird.

PKW und öffentliche Verkehrsanbindung

Erreichbarkeit mit dem PKW
Nur wenige Autominuten von der A23 und der A2 entfernt, bietet die Lage des Wohnbauprojekts eine gute Anbindung mit dem Auto an das restliche Stadtgebiet.

Öffentliche Verkehrsanbindung
Die fußläufig erreichbare Straßenbahnlinie 26 dient als Verbindung zum Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahnen) und der Station Kagraner Platz (U1), sowie die Hausfeldstraße (U2). Mit der Buslinie 97A erreicht man die Station Hausfeldstraße (U2) und die Linie 95A dient als Verbindung zur U2- und S80-Station Aspern Nord.

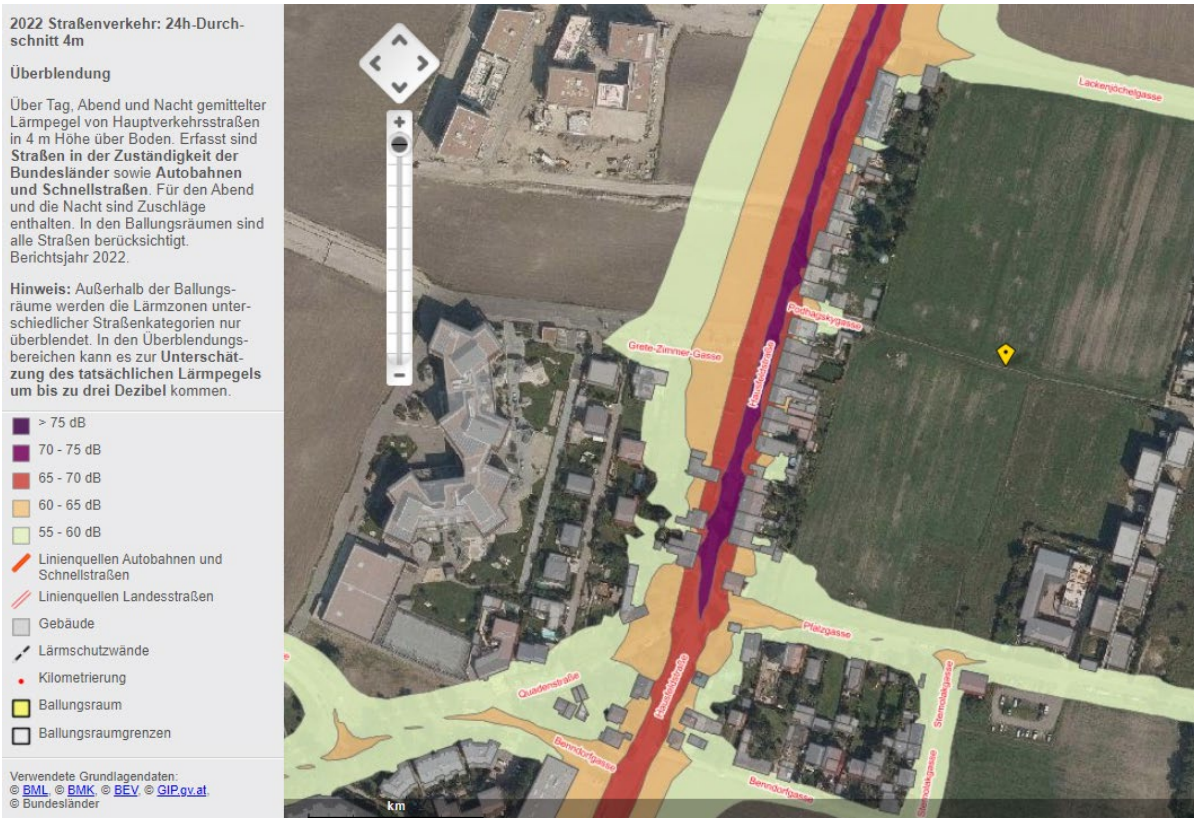


Nahversorgung
Gewerbepark Stadlau
Aspern Seestadt
Donauspital

Schulen und Kindergärten
Bildungscampus Berresgasse: 17-klassige Ganztagsvolksschule, zwölfklassige Neue Mittelschule, zwei Förderklassen, zwei basale Klassen mit Therapiebereich, Dreifachturnhalle und Gymnastiksaal
Neue Mittelschule, Prinzgasse 3
zwei Ganztagsvolksschulen
mehrere Kindergärten

Freizeitangebote
Badeteich Hirschstetten
Blumengärten Hirschstetten
Parks und See in Aspern Seestadt

Lärmkarte

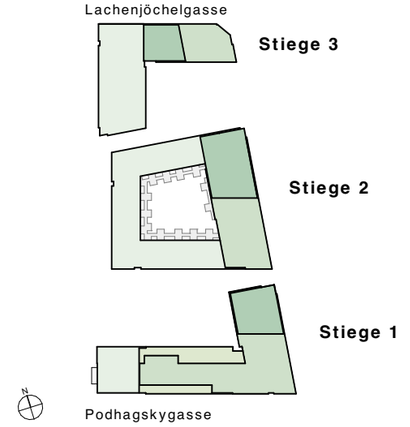


Quelle: https://maps.laerminfo.at/

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

Aussenanlageplan



eisenhof

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Eichenstraße 2
A- 1120 Wien

T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53

www.heimbau.at

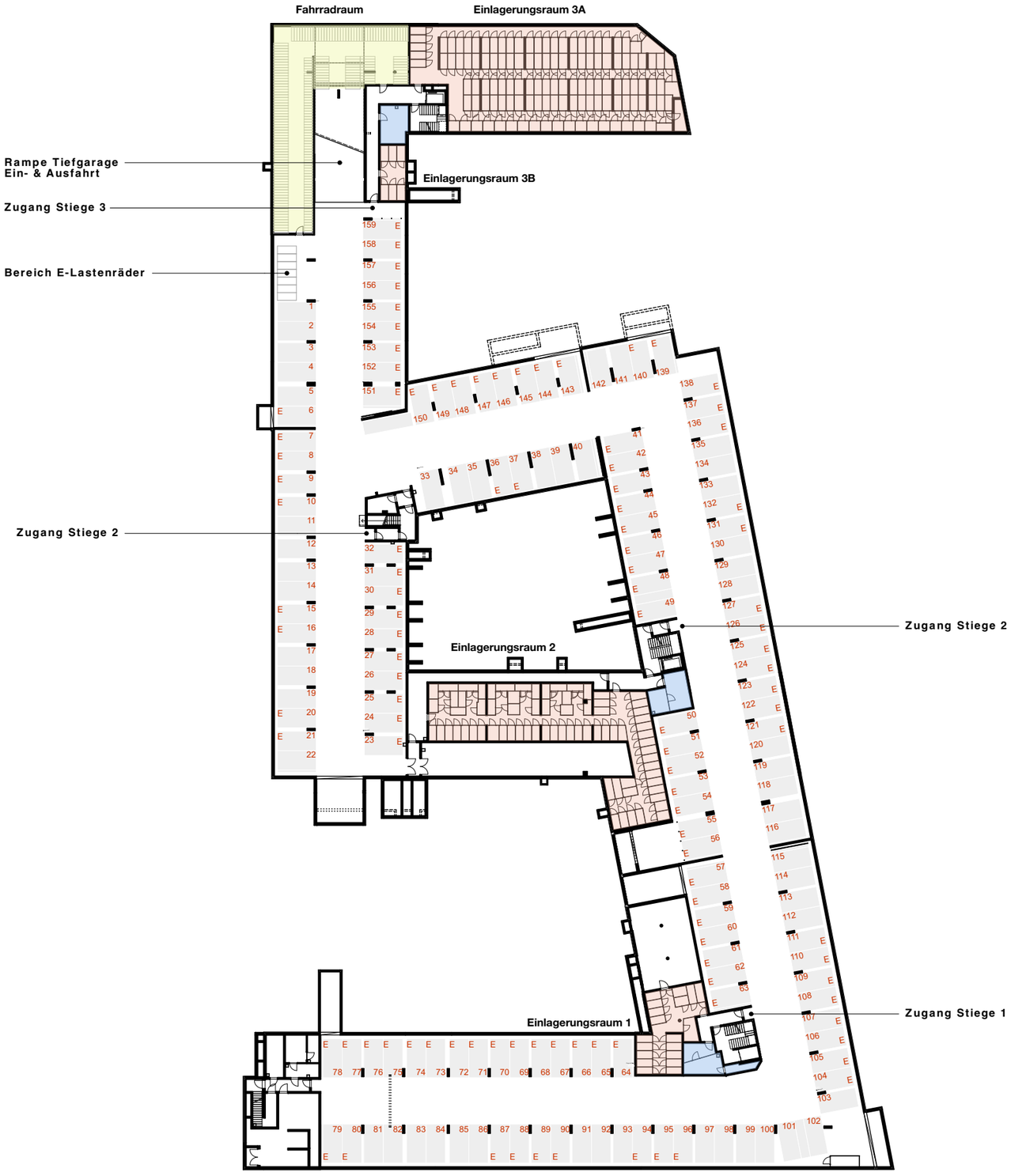
WUP architektur

wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33

a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

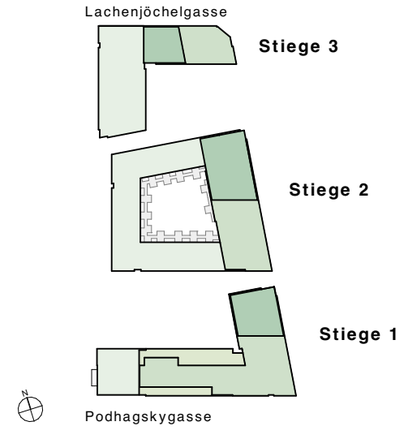
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3



VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

- Fahrradraum
- Parkplätze
- E-Technik Raum
- Einlagerungsraum



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
t: +43 1 587 85 33
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

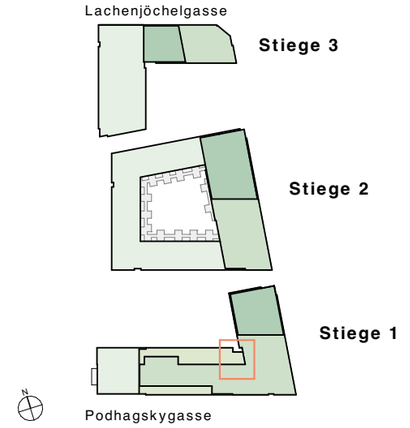
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

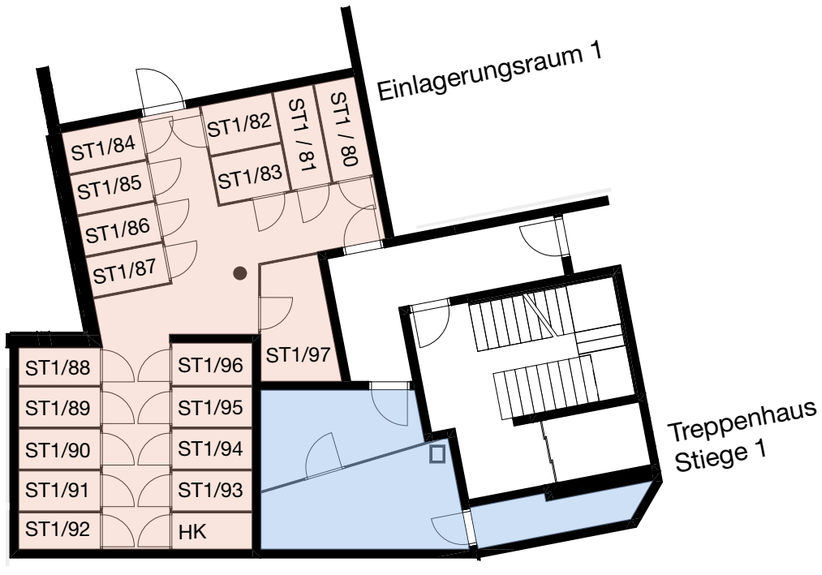
Kellergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

- Fahrradraum
- Parkplätze
- E-Technik Raum
- Einlagerungsraum





eisenhof

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Eichenstraße 2
A- 1120 Wien

T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53

www.heimbau.at

WUP architektur

wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33

a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

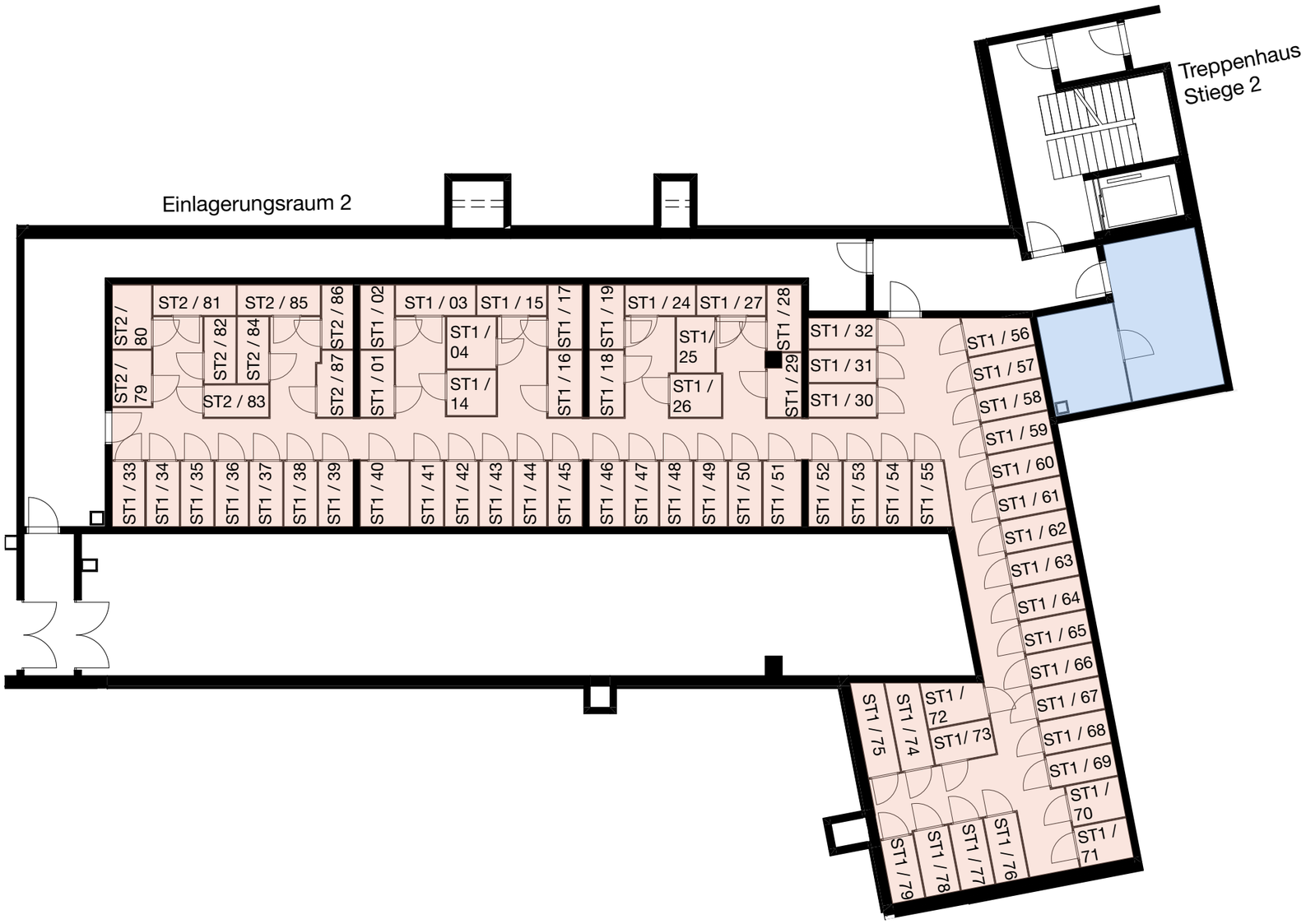
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

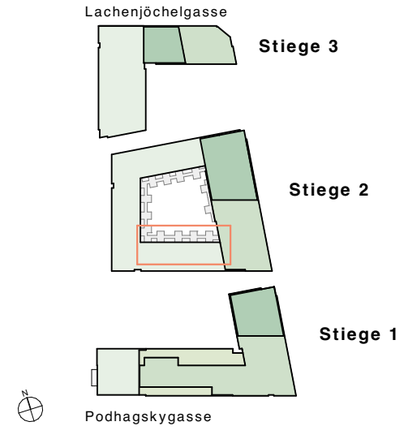
Kellergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57



- Fahrradraum
- Parkplätze
- E-Technik Raum
- Einlagerungsraum



eisenhof

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53

www.heimbau.at

WUP architektur

wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

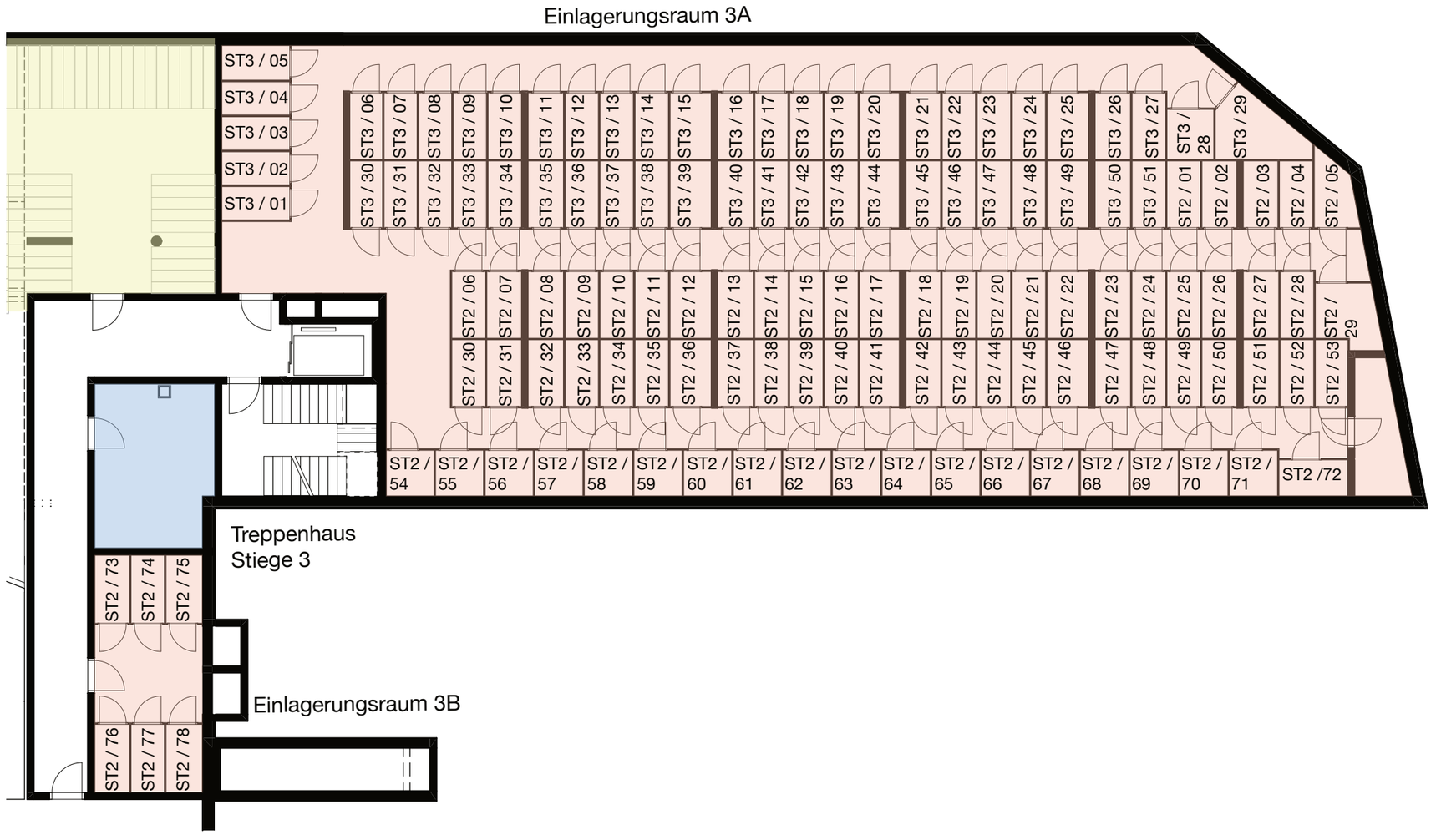
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

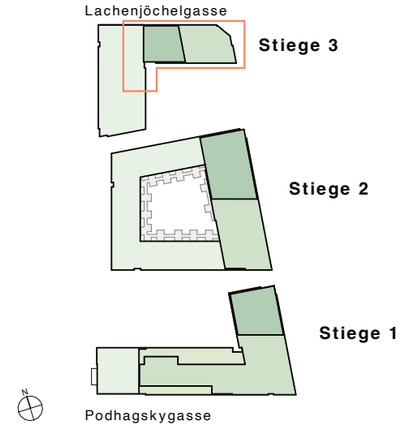
Kellergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

- Fahrradraum
- Parkplätze
- E-Technik Raum
- Einlagerungsraum





eisenhof

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53

www.heimbau.at

WUP architektur

wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

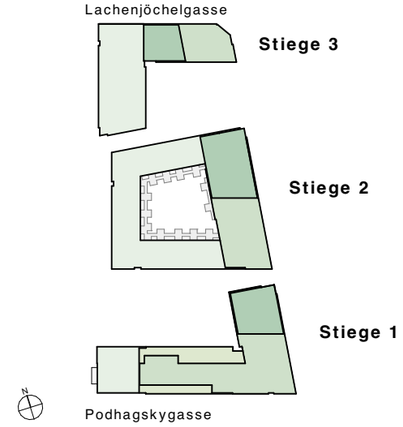
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

Kellergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

Typ A	Typ A smart
Typ B	Typ B smart
Typ C	Typ C smart
Typ D	Typ D smart
Typ E	Gemeinschaftsraum
	Garconnierenverbund



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
t: +43 1 587 85 33
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

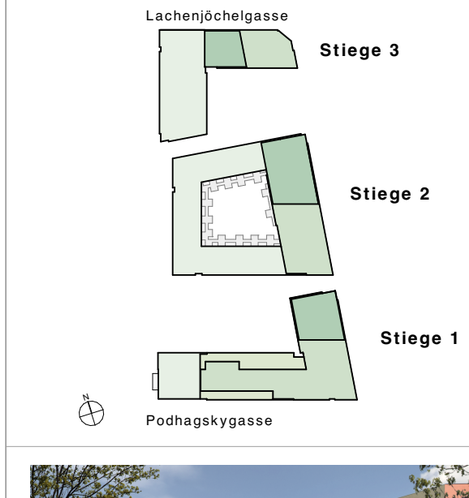
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

Erdgeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

Typ A	Typ A smart
Typ B	Typ B smart
Typ C	Typ C smart
Typ D	Typ D smart
Typ E	Gemeinschaftsraum
	Garconnierenverbund



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

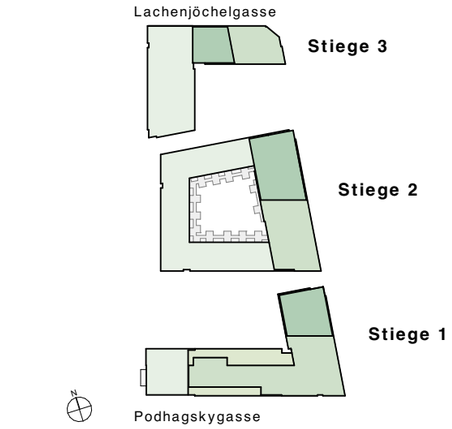
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

1. Obergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

- Typ A
- Typ B
- Typ C
- Typ D
- Typ E
- Typ A smart
- Typ B smart
- Typ C smart
- Typ D smart
- Gemeinschaftsraum
- Garconnierenverbund



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

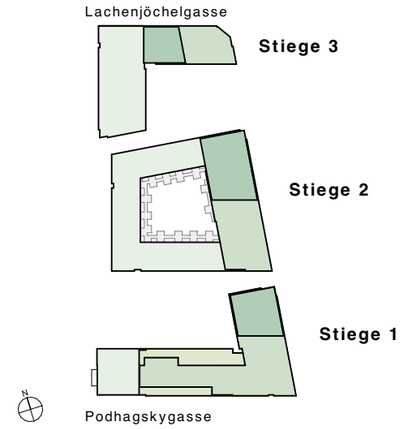
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

2. Obergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

- Typ A
- Typ B
- Typ C
- Typ D
- Typ E
- Typ A smart
- Typ B smart
- Typ C smart
- Typ D smart
- Gemeinschaftsraum
- Garconnierenverbund



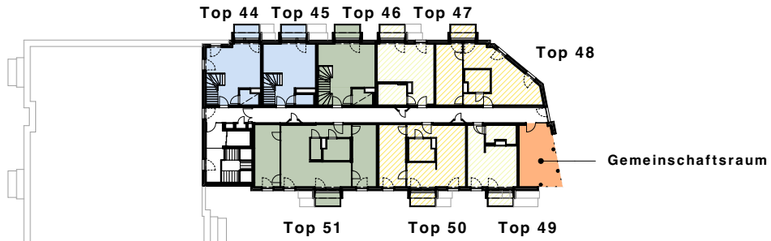
eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

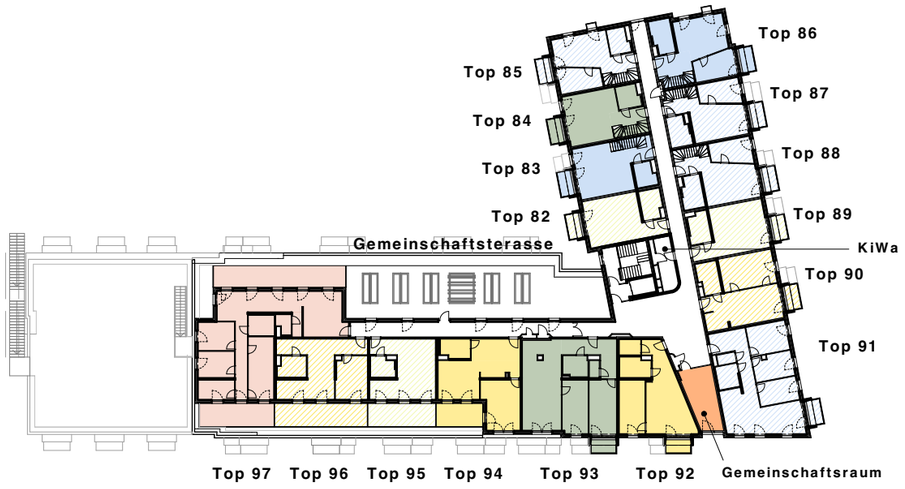
WUP architektur
wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

3. Obergeschoss

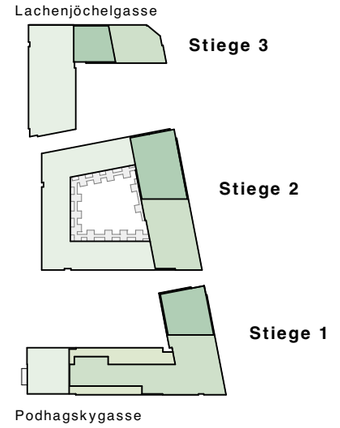




VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

Typ A	Typ A smart
Typ B	Typ B smart
Typ C	Typ C smart
Typ D	Typ D smart
Typ E	Gemeinschaftsraum
	Garconnierenverbund



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
t: +43 1 587 85 33
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

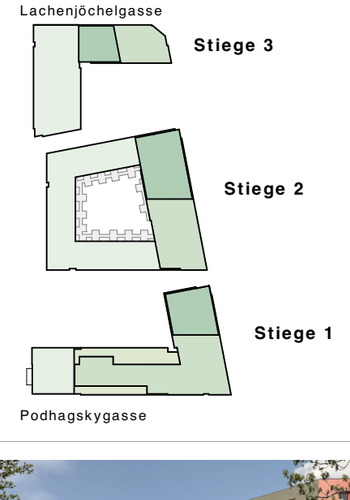
Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

4. Obergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

Typ A	Typ A smart
Typ B	Typ B smart
Typ C	Typ C smart
Typ D	Typ D smart
Typ E	Gemeinschaftsraum
	Garconnierenverbund



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
t: +43 1 587 85 33
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Naturmaßnahme vor Bestellung von Einrichtunggegenstände sind erforderlich.
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

Übersichtsplan Stiege 1,2 & 3

5. Obergeschoss

VERGABEPLAN

1220 Wien, Podhagskygasse 57

WHG - E-Bauteile

	TEL oder EDV-Dose
TV	Kabel/Antenne/SAT Dose
	Leerdose
	Sprechstelle innen, Klingel integr.
	Raumthermostat
	Steckd.3-fach Unterputz
	Steckd. 2-fach Unterputz
	Steckd. Feuchtraum Unterputz
	Steckd. Unterputz
	Taster
	Klingeltaster Unterputz
	Klingel
	Bewegungsmelder Aufputz 180°
	Wechselschalter Unterputz einpolig
	Serienschalter Unterputz einpolig
	Kreuzschalter Unterputz einpolig
	Ausschalter Unterputz zweipolig
	Ausschalter Unterputz zweipolig Kontrollicht
	Ausschalter Unterputz einpolig
	Wandauslass Licht
	Wand- Anbauleuchte
	Deckenauslass Licht
	UV-Wohnung
	UV-Multimedia
	Elektroherd
	Geräteanschluß 230 V
	Rauch-/Brandmelder batteriebetrieben
	RWA - Melder
	Ventilator
	Steckd. Unterputz abschließbar
	Taster mit Kontrolllicht
	Bewegungsmelder Aufputz 360°

Plan-Kürzel

KS	Kühlschrank
GFS	Gefrierschrank
GS	Geschirrspüler
DA	Dunstabzug
MM	Multimediadose leerverrohrt
TEL	Telefondose
LR	Leerrohr
WM	Waschmaschine
FBH	Fußbodenheizungs-Verteiler
HEIZSTR.	Heizstrahler
IP54	Schutzklasse: geschützt gegen Staub / geschützt gegen Spritzwasser
AV	Abluft-Ventilator
T	Terrasse / Loggia / Balkon

HKLS-Bauteile

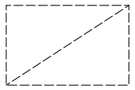
	Anbindeleitung HT-Verteiler
	Revisionsöffnung für Wasserzähler

Plan-Kürzel Allgemein

FBOK	Fußbodenoberkante
FPOH	Fertigparapethöhe
HV	Heizverteiler
OK	Oberkante
RH	Raumhöhe
VR	Vorraum

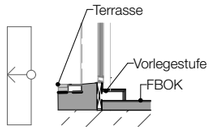
Allgemeine Erläuterungen

Raumhöhe der Innenräume: RH=2,50 m (außer wenn anderes angegeben)

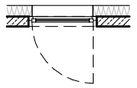


Abgehängte Decke Raumhöhe und Durchgänge mind. 2,10 m

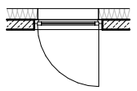
Innerhalb der abgehängten Decke im Naßbereichen befinden sich Heizverteiler, die zwischen 60x60 cm und 80x80 cm groß sind.



Schema Stufe zu Terrasse in der Fällen mit der Stufe symbol



Fenster, Oberes Feld öffenbar, unteres Feld fix verglast

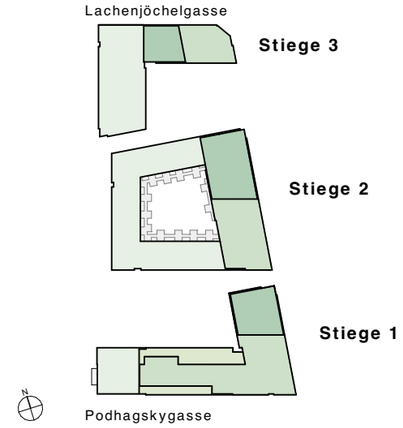


Fenstertür

Fixverglasung

Alle Geländer und Brüstungen sind mind. 1 m hoch.

Legende



eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Eichenstraße 2
A- 1120 Wien
T +43 (0)1 / 981 71 -0
T +43 (0)1 / 981 71 -53
www.heimbau.at

WUP architektur
wup zt-gmbh
t: +43 1 587 85 33
a-1050 wien, margaretenstr. 70/2/6
office@wup-architektur.com
web: www.wup-architektur.com

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt.
Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Für die Planung und Bestellung von Einrichtungsgegenstände sind Naturmaße unbedingt erforderlich. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.

Heizkörper- und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.
Möbel, vor Allem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgedrückt aufzustellen.

Im Bereich der Anbindeleitung HT-Verteiler sind keine Bohrungen vorzusehen!

Podhagskygasse 57
1220 Wien

1. Allgemeines

Die Wohnhausanlage besteht aus 233 geförderte Mietwohnungen im Baurecht, davon 119 Smartwohnungen. 11 dieser Wohnungen werden im EG Stiege 1 von pro mente Wien als Garconnierenverbund betreut. 7 weitere Wohnungen Stiege 1 werden zusätzlich für Kunden von pro mente zur Verfügung gestellt. Es stehen 159 Stellplätze in der Garage zur Verfügung.

Straße (derzeit noch Code 06775): Östlich des Projektes wird von der MA 28 eine neue Straße errichtet, die als Hauptverbindungsachse ausgeführt wird. Diese ist aber nicht vor Bezug ausgeführt. Das Verkehrsaufkommen in der Lackenjöchelgasse und der neuen Straße wird - laut Prognose Areal Consult Juli 2022 - im Jahr 2035 ca. 3.500 - 5.000 KFZ/24h betragen.

Folgende **Allgemeinräumlichkeiten** stehen zur Verfügung:

Gemeinschaftsräume

ST3 1.OG, ST3 2.OG, ST1 3.OG, ST3 4.OG, ST2 3.OG, ST1 1.OG, ST1 2.OG, ST1 4.OG

ST2 EG Gemeinschaftsküche,

ST2 EG Spielraum,

ST3 EG Fahrradwerkstatt (mit Fahrraddusche)

Gemeinschaftsterrassen

ST3 3.OG, ST1 2.OG, ST1 4.OG

Waschküchen

ST3 EG, ST2 EG, ST1 EG

Kinderwagenräume

ST3 EG, ST3 1.OG, ST3 2.OG

ST2 EG, ST2 1.OG, ST2 2.OG, ST2 3.OG, ST2 4.OG

ST1 EG, ST1 1.OG, ST1 2.OG, ST1 3.OG, ST1 4.OG

Fahrradabstellräume

ST3 UG, ST3 EG, ST2 EG, ST1 EG

Jugendspielplatz

Hof ST3 und ST1 entlang der Nachbarbebauung Richtung Hausfeldstraße

Kinderspielplatz

ST1 Hof

Anmietbare Stellplätze

Die 159 Stellplätze befinden sich alle im 1.UG. Die Zufahrt (ausgestattet mit einem elektrisch betriebenen Garagentor) erfolgt über die Lackenjöchelgasse. Bei Anmietung eines Garagenstellplatzes werden zwei Garagenschlüssel und ein Handsender ausgegeben.

Elektromobilität:

Für die E-Mobilität werden 107 von 159 Stellplätze mit einem 5-poligen Kabel vom Stellplatz bis in den jeweiligen Stromzählerraum ausgestattet. Lage und Verfügbarkeit nach Rücksprache mit Eisenhof.

1. kostenpflichtiger Sonderwunsch Variante 1: Langsamladen bis ca. 4KW/h:

Bei Inanspruchnahme der Langsamlademöglichkeit (bis zu 3,7KW/h) wird das vorhandene Kabel lediglich an den Stromzähler der eigenen Wohnung angeschlossen und eine versperrbare Steckdose am Parkplatz installiert.

Die Kosten hierfür betragen bei Bestellung bis zur Übergabe ca. 250 Euro und bis 12 Monate danach ca. 375 Euro. Man benötigt keine weiteren Genehmigungen, es ist jedoch folgendes zu beachten:

Jeder Mieter bekommt automatisch einen Wiener Netze Zähler vom Vermieter mit 4kW Netzbereitstellungsentgelt errichtet. Dies berechtigt den Mieter 15.000kWh/Jahr Strom zu verbrauchen.
Wird der Stromverbrauch von 15.000kWh/Jahr überschritten, wird das Netzbereitstellungsentgelt von den Wiener Netzen automatisch um 6kW also auf 10kW erhöht. Die entsprechenden Kosten hierfür von ca. 1410€ (6x235Euro netto) sind in weiterer Folge vom Mieter zu zahlen. Der maximale jährliche Stromverbrauch wird damit auf bis zu 25.000kWh/Jahr erhöht.
Bei einem Jahresstromverbrauch über 25.000 kWh wird das Ausmaß der Netznutzung durch Leistungsmessung ermittelt und das Netzbereitstellungsentgelt (mit den geltenden Mindestleistungen) wird nach der gemessenen Leistung verrechnet.

Der Anschluss an den jeweiligen Wohnungszähler erfolgt – aus Gewährleistungsgründen - ausnahmslos durch die Fa. Steineder. Die Beauftragung erfolgt durch den jeweiligen Mieter direkt mit dem Elektrounternehmen.

2. kostenpflichtiger Sonderwunsch Variante 2: Schnellladen bis ca. 9 KW

Der Mieter hat zusätzlich die Möglichkeit max. 9kW Stromfluss bei den Wiener Netzen zu beantragen. Die Kosten für die Erhöhung von 4KW auf 9KW (5x235 Euro netto) Netzbereitstellungsentgelt, sowie die Kosten für die Installation und Anschluss an den eigenen Stromzähler trägt der Kunde und darf erst nach Freigabe der Wiener Netze installiert werden. Die Eisenhof übernimmt keine Gewähr ob und wie lange diese Variante von den Wiener Netzen angeboten wird.

Elektronisches Buchungssystem

Die Zeiten-Reservierung und Zutrittskontrolle der Gemeinschaftsräume und der Waschküche erfolgt über ein elektronisches Buchungssystem – „Digitaler Hausmeister".

Einlagerungsräume

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum, welcher sich im Kellergeschoß befindet. Das Kellergeschoß ist über das entsprechende Stiegenhaus sowie über die Aufzüge erreichbar. Die Lage des jeweiligen Einlagerungsraumes ist im Übersichtsplan Untergeschoss zu entnehmen. In Kellergängen und Einlagerungsräumen können sich Haustechnik (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, etc.) und Elektroleitungen befinden.

Müllräume

Die Müllräume befinden sich im Erdgeschoss Stiege 1 und Stiege 3.

Aufzüge

Stiege 1, Stiege 2 und Stiege 3: je ein Aufzug für maximal 13 Personen, bzw. zur Beförderung von Fahrrädern geeignet.

Schließanlage

Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einem Zentralsperrsystem ausgestattet. Pro Wohnung werden 5 Stück Wohnungsschlüssel – sperrbar für Wohnung, Brieffachanlage, Einlagerungsraum, Stiegenhauseingang, sowie für Allgemeinräumlichkeiten – ausgehändigt. Die buchbaren Gemeinschaftsräume sowie der Zutritt zur Waschküche werden mit einem elektronischen Zutrittssystem ausgestattet. Jeder Mieter bekommt zwei Chip-Karten.
Bei Anmietung eines Garagenplatzes werden pro Stellplatz zwei Stück Garagenschlüssel und ein Handsender ausgehändigt.

Gangtüren - Stiegenhaus

Werden mit Türschließer samt Haltefunktion offengehalten, im Brandfall werden diese stromlos geschalten und die Türflügel schließen automatisch. Versuche die Türen im Normalbetrieb zu schließen führen zu Beschädigungen der Türschließer und sind somit zu unterlassen.

Terrassen/Eigengärten

Bei den Terrassen/Eigengärten der Erdgeschosswohnungen beträgt die Substrathöhe bis zum technischen Aufbau (Schutzschicht, Wärmedämmung, bituminöse Abdichtung) ca. 25 cm, da diese über der Garagendecke situiert sind. Eine Benützung der Gärten ist nur bis zur Schutzschicht möglich, um die Feuchtigkeitsabdichtung nicht zu beschädigen.

Das anfallende Regenwasser der Balkone und Loggien tropft über die Außenkante auf die darunterliegenden Mietergärten im EG. Beim Gießen von Pflanzen oder der Reinigung der Oberflächen ist auf diesen Umstand Rücksicht zu nehmen und ein Abtropfen von Abwasser zu vermeiden. **Das Abtropfen von Regenwasser bzw. Abwässer ist kein Ausführungsmangel.**

2. Energiekennzahl/Heizwärmebedarf

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

	vorhandener HWB (Standortklima)	**Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE**
Nutzung Wohnen	16,8-19,2 kWh/m^{2}a	0,66-0,67

3. Bautechnik/ Architektur

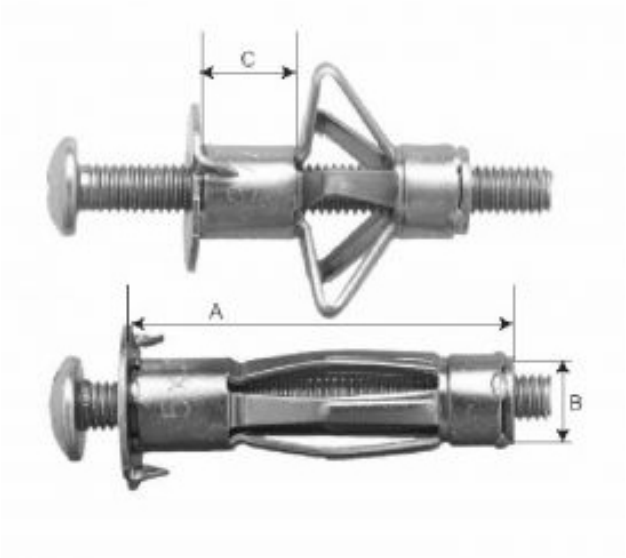
3.1. Konstruktionsbeschreibungen

Stiegenhaus und Gangbelag ab EG:Keramische Fliesen,

Rutschhemmung mindestens **R 9**

Außenwände	Stahlbeton
Gang-, Trenn- und Stiegenhauswände	Stahlbeton, Gipskarton
Wohnungstrennwände	Stahlbeton, Gipskarton zweifach beplankt
Innenwände (nichttragend)	Gipskarton einfach beplankt

Es sind Spreizdübel zu verwenden. Der Abstand c ist bei einfach beplankten Wänden=1,25cm, bei zweifach beplankten Wänden =2,5cm.



Schachtabmauerung Sanitärbereich	Gipskarton Ei 90, Schächtwände dürfen nicht angebohrt werden.
Fassaden	Vollwärmeschutzfassade Polystyrol EPS-F PLUS
	bzw. Mineralwolle mit Dünnputz,
Dach	Flachdach, Umkehrdach oder Warmdach, teilweise extensiv begrünt
Decken	Stahlbeton mit Bauteilaktivierung siehe Foto

Das Anbohren der Stahlbetondecken ist strengstens untersagt, da ca. 10-20 mm unter der Deckenunterkante viele Kunststoffschläuche zur Heizung und Kühlung verlegt wurden. Die Gefahr ist somit sehr hoch, dass diese wasserführenden Leitungen angebohrt werden! Nur bei den Lichtauslässen gibt es einen schlauchfreien Bereich von ca. 15 cm rund um den Auslass, der zur Befestigung von Beleuchtungskörpern verwendet (gebohrt) werden darf.

Bauteilaktivierung (rote Leitungen)

3.2. Energieversorgung und technische Gebäudeausrüstung

Energieversorgung

Es kommt ein innovatives, nachhaltiges Energiekonzept zur Anwendung, das auf 100% erneuerbare Energie setzt. Neben umweltfreundlicher Wärme wird eine klimaneutrale Temperierung (moderate Kühlung) bereitgestellt.

Heizung und Warmwasser werden über hocheffiziente Wärmepumpen erzeugt, die als Quellenergie sowohl das Erdreich, als auch die Umgebungsluft nutzen. Mit 96 Stück bis zu 130 m tiefen Erdsonden wird der Boden als saisonale Speichermasse genutzt. Der zusätzliche Einsatz von Umgebungsluft als Wärmequelle für die Wärmepumpe führt zu einem ökologischen und ökonomischen Optimum. Während der Heizperiode wird der Erde Wärme entzogen.

Im Sommer werden die Wohnungen (ab 1. OG) über Stahlbetondecken temperiert, indem die überschüssige Wärme aus dem Gebäude über das Sondenfeld wieder in die Erde abgeführt wird. Die Heizung/Temperierung der Erdgeschoß-Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizung. Aus diesem Grund ist ein Anbohren des Bodens nicht gestattet, da es zu Beschädigungen der Leitungen führen kann.

Der benötigte Strom für das System stammt teilweise aus einer auf dem Gebäude errichteten Photovoltaik-Anlage.

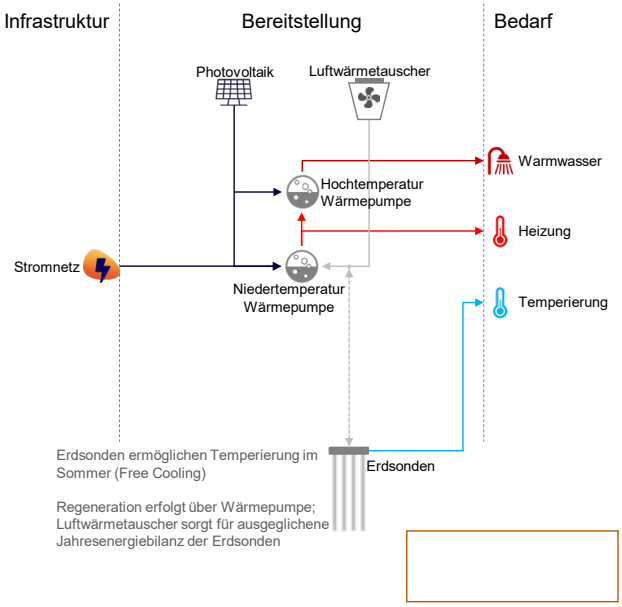
Durch die kombinierte Nutzung erneuerbarer Energieträger vor Ort mittels Erdsonden, Wärmepumpen, Rückkühler und Photovoltaik, wird eine ökologische Lösung bereitgestellt, die mit minimalem Ressourceneinsatz eine hohe Kosteneffizienz im laufenden Betrieb erreicht.

Das System ist leistungsstark und zugleich träge. Das Aufheizen und Abkühlen der Stahlbetondecken dauert einige Zeit. Eine gleichbleibende Temperatur in den Wohnungen kann somit nicht immer gewährleistet werden. Die Mindesttemperatur laut Norm (22 Grad) wird auf jeden Fall erreicht. Die Kühlung (Temperierung ohne Entfeuchtung der Luft) im Sommer wird spürbar sein, ist jedoch nicht mit einer Klimaanlage vergleichbar.

eisenhof

Podhagskygasse 57, 1220 Wien

100% erneuerbares dezentrales Energieversorgungssystem



Technische Gebäudeausrüstung

Ver-/Entsorgungsleitungen	aus dem und in das öffentliche Netz
Heizung/Warmwasser	96 Erdtiefensonden in Verbindung mit Wärmepumpen im Technikraum in der Stiege 2 im Untergeschoß. Rückkühler und Photovoltaik am Dach. Heizung über die Decke ab dem 1. OG. Im Erdgeschoß über den Boden. Heizstrahler im Badezimmer mit Seilaktivierung.
Temperierung im Sommer	im free cooling Prinzip möglich, Vorlauftemperatur 21 Grad Die Umstellung von Heizen auf Kühlen und umgekehrt erfolgt an einem Stichtag im Frühjahr und Herbst zentral **und muss zusätzlich vom Mieter händisch (drücken von 2 Tasten beim Temperaturregler) aktiviert werden.**

Wohnungslüftung	Bad und WC werden mit Ventilatoren ausgestattet, wobei der Badlüfter auf Grundstufe in Dauerbetrieb läuft (Stromverbrauch/Tag: ca. 100 Watt) und zusätzlich feuchtegesteuert (2. Stufe) ist. Der WC Lüfter wird mit dem Lichtschalter gesteuert und besitzt ein Nachlaufrelais welches den Lüfter ca. 5 Minuten nach Ausschalten des Lichtes abstellt. Die Nachströmung frischer Luft erfolgt über einen Fensterlüfter.
Elektrozähler	Die Wohnungselektrozähler werden in Zähler-räumen im Untergeschoß untergebracht.
Kalt- und Warmwasserzähler	Die Wasserzähler als Funkzähler sowie die Absperrventile sind in den Wohnungen untergebracht und über Revisionsöffnungen zugänglich.
Heizungs- und Kältezähler	Die Kleinwärme- und Kältemengenzähler als Funkzähler **samt den Absperrventilen** sind in den Gängen untergebracht und über Türen zugänglich.
Ablesevorrichtungen	Kaltwasser- und Kleinwärmemengenzähler werden jährlich durch ein externes Unternehmen ausgelesen. Eine Anwesenheit der Mieter bei der jährlichen Ablesung ist daher nicht erforderlich.

3.3. Fenster und Türen

Fenster	Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Fenster-/Türelemente nach innen zu öffnen.
Sonnenschutz	innenliegender Sonnenschutz. Leerkästen für die Nachrüstung eines außenliegenden Sonnenschutzes auf Sonderwunsch sind, außer bei Loggienboxen und Hofseite Stiege 2 vorhanden.
Wohnungseingangstüren	<u>Eingangstüren Innengang:</u> Melaminharzbeschichtetes Holztürblatt, einbruchshemmend in Stahlzarge, Widerstandsklasse III, Türspion.

	Eingangstüren Laubengang: Melaminharzbeschichtetes Holztürblatt, einbruchshemmend in beschichteter Holzzarge mit Blindstock, Widerstandsklasse III, Türspion, außer ST3 TOP5 -TOP9 & ST1 TOP14 -19 (dort wird eine satinierte Glaslichte ausgeführt).
Innentüren	Holztüren gefälzt mit Wabenfüllung, Oberfläche weiß lackiert samt Edelstahl-Türbeschlag. Stahlzargen weiß lackiert mit Dichtung.

4. Wohnungsausstattung - Standardwohnungen

4.1 Sanitärausstattung

Küche	Sanitäranschluss Kalt- und Warmwasser inkl. Abfluss für Spüle und Geschirrspüler. **Die Kücheninstallationen der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Ablaufleitungen erfolgen 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 bodenebene Dusche mit Ablaufgarnitur und Armaturen verchromt, Brausegarnitur inkl. Schlauch verchromt. Waschtisch aus weißem Sanitärporzellan mit Einhandmischer verchromt. Durch die gesetzlichen Vorgaben (Hygieneschutz, Wasserverbrauch, etc.) kann es zu kurzzeitigen Schwankungen des Wasserdurchflusses und somit zu Temperaturunterschieden kommen. Dies bedingt, dass sich die eingestellte Wassertemperatur um einige Grad Celsius ohne Zutun erhöhen oder vermindern kann.
WC	Hänge-WC Tiefspüler aus weißem Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten mit Spartastenfunktion und WC-Sitz samt Deckel aus weißem Kunststoff.
Waschmaschinenanschluss:	Kaltwasser- sowie Abwasseranschluss für Waschmaschine teilweise mit eigenem Anschluss und teilweise über den Anschluss des Waschtisches mit Doppelspindelventil und Sifonrohr, je nach Situierung (siehe Vergabeplan). Lage: im Bad oder Abstellraum.

Terrasse	1 frostsichere Wasser-Anschlussgarnitur pro Wohnung auf der Terrasse im Erdgeschoß. Schlauchgarnituren sind im Herbst abzustecken und der Wasseranschluss abzudrehen.

Sollten zusätzliche, in den Vergabeplänen eingezeichnete Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden sein, welche in dieser Ausstattungs-beschreibung nicht angeführt sind, sind diese als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht bauseits beigestellt.

4.2 Elektroausstattung

Gegensprechanlage	Bei allen Wohnungen mit Sprechstelle und Türöffnungsfunktion der Stiegenhauseingangstüre in jeder Wohnung.
SAT-Anlage	Am Dach ist eine Gemeinschafts-SAT-Anlage montiert. In jeder Wohnung ist im Wohnzimmer ein fertig ausgestatteter SAT-Anschluss für Astra, Hotbird, Eutelsat und Türksat vorhanden (Antennendose). Zusätzliche Anschlüsse in den einzelnen Zimmern können (soweit vom Baufortschritt aus möglich) als Sonderwunsch abgewickelt werden.
E-Verteilerschrank	Niederspannungsverteiler mit FI-Schalter und Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise. Jeweils ein Stromkreis für Anschlussmöglichkeit für E-Herd, Geschirrspüler und Waschmaschine.
IT-Verteilerschrank	Medienverteilerschrank zur Ausstattung und Verkabelung der Leerdosen für SAT/Kabel Magenta/Telefon und Glasfaser A1/Telefon innerhalb der Wohnung. Vom Stiegenhaus führt eine Leerverrohrung für Magenta, A1 bis in den IT-Verteiler jeder Wohnung und von dort weiter bis in die einzelnen Zimmer. Lediglich die Anschlussherstellung von Magenta und A1 erfolgt verkabelt bis zur Wohnzimmerdose.

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

„Die Wohnungen verfügen über eine Vorbereitung für den Anschluss von A1/Magenta Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 1 GBit/s und Fernsehen in HD Qualität“.

Vorzimmer, Gang

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster
- 1 Schukosteckdose
- 1 Innensprechstelle mit Ruftonunterscheidung (Wohnungstürklingel und Haustor)

Küche/Wohnküche

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Wandauslass direkt schaltbar, Dose abgedeckelt
- 2 Doppel Schukosteckdosen - Arbeitsplatte
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdoese für Gefrierschrank
- 1 Anschlussdose für E-Herd (230/400V)
- 1 Anschlussdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose für **Umluft**dunstabzugshaube

Abstellraum

- 1 Deckenauslass bzw. Wandauslass

WC

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Abluftventilator automatisch mit Licht geschaltet mit Nachlaufrelais (ca. 5 min).

Bad

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass für Licht über Waschtisch
- 1 Feuchtraum Schukosteckdose mit Deckel bei Waschtisch
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine
- 1 Abluftventilator mit 2 Stufen: Grundlast läuft ständig (Hygienelüftung), 2. Stufe feuchtigkeitsgesteuert.

Wohnzimmerteil bei Wohnküchen

- 2 Deckenauslässe über Ausschalter

- 3-4 Schukosteckdosen
- 1 Schukosteckdose neben SAT/A1/Magenta/Tel-Anschlussdose
- 1 KabelTV/SAT Dose für den Empfang von folgenden Satelliten: Astra, Hotbird, Eutelsat und Türksat (die Anmeldung der GIS ist verpflichtende und eigenständig durchzuführen).
- 1 A1 Dose für Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 1 GBit/s und Fernsehen in HD Qualität“ (Bei Abschluss eines entsprechenden kostenpflichtigen Vertrages).
- 1 Magenta Dose für Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 1 GBit/s und Fernsehen in HD Qualität“(Bei Abschluss eines entsprechenden kostenpflichtigen Vertrages).
- 1 Telefonanschluss

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 3-4 Schukosteckdosen
- 1 Leeranschlussdose

sonstige Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppel Schukosteckdose
- 1-2 Schukosteckdose
- 1 Leeranschlussdose

Balkon, Terrasse, Loggia

- 1 Wandauslass mit Schalter (Schalter bei Zugang)
- 1 Feuchtraum Schukosteckdose mit Klappdeckel

Bei Schlafzimmern mit zwei Türen sind zwei Deckenauslässe mit zwei Schaltkreisen vorgesehen. Diese Ausführung ist nicht in jeder Wohnung vorhanden und in den Vergabeplänen dargestellt.

Die Einspeisung der Sat-Anlage und Magenta im Wohnzimmer ist vorhanden. Eine Anmeldung (GIS) für die Nutzung der ORF Programme ist verpflichtend erforderlich.
Alle Wohnungen erhalten Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen und Fluchtwegbereichen für wohnungsinternen Alarm (Batteriewechsel - 9 Volt - durch Mieter erforderlich!).

4.3 Bodenbeläge

In nachstehenden Räumen erfolgt die Verlegung eines 7,0mm starken Laminatbodens (schwimmend verlegt) mit Sockelleisten.

Vorraum	Laminat
Küche	Laminat
Wohnküche	Laminat
Zimmer	Laminat
Abstellraum	Laminat

In nachstehenden Räumen erfolgt die Verlegung von keramischen Fliesen

WC, Bad	keramische Fliesen
Loggien/Balkone	Stahlbetonplatte - Oberfläche schalrein bzw. mit Betonplatten im Kiesbett (siehe Verkaufsplan)
Terrasse	Betonplatten im Kiesbett
Einlagerungsraum	Estrich versiegelt, oder Stahlbetonplatte flügelgeglättet und versiegelt

4.4. Wandbeläge

Wohnküche, Zimmer	weiß gemalt
Abstellraum u. Gang	weiß gemalt
WC	weiß gemalt mit Fliesensockel
Bad	im Spritzwasserbereich bis ca. Zargenoberkante verfliest, restliche Wände weiß gemalt mit Fliesensockel

4.5. Decken

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

5. Allgemeine und technische Information

Wir empfehlen die Wohnung 2 bis 3 x am Tag gut zu lüften (Stoßlüften, Fenster vollständig geöffnet). Eine Kippstellung der Fenster stellt keine ausreichende Lüftung dar, und ist zu vermeiden.
Zugang Waschküche und Gerätebuchung über „Digitaler Hausmeister“ mittels Chipkarte. Bezahlsystem der Wascheinheiten gemäß Gerätehersteller.
Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebene Ausstattung den projektierten Ausstattungstand darstellt, vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Bauausführung.

Naturmaß und Möblierung

Im Zuge der Bauarbeiten werden Termine organisiert, bei dem die Möglichkeit besteht für Möblierung Naturmaß zu nehmen. Diese Termine werden über eine separate Einladung bekanntgegeben.
Generell ist bei der Möblierung darauf zu achten, dass an Außenwandflächen sowie Fußbodenflächen über Außenluft keine geschlossenen Wandverbauten gestellt werden bzw. für eine ausreichende Luftbewegung im Bereich verstellter Außenwandflächen zu sorgen ist, da sonst die Gefahr der Schimmelbildung gegeben ist.
Als zukünftige Vermieterin möchten wir Sie im Sinne einer bestmöglichen Aufklärung über den von Ihnen abzuschließenden Mietvertrag über folgende Umstände informieren:
Unmittelbar gegenüber der Wohnhausanlage über der Code 06775 Straße befindet sich der Bauplatz C und D im Eigentum des wohnfonds wien. Diese Bauplätze werden zukünftig im Zuge der Stadtentwicklung Heidjöchl) bebaut werden.

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

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

6. Sonderwunschabwicklung

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

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

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

Vor Übergabe und während der Gewährleistungszeit (3 Jahre nach Übergabe) ist es dem zukünftigen Mieter nicht gestattet, andere als den nachstehenden Generalunternehmer sowie dessen Professionisten auf der Baustelle arbeiten zu lassen.

Sonderwünsche sind aus Gewährleitungsgründen ausschließlich von Professionisten des Generalunternehmers durchführen zu lassen.

eisenhof

Sonderwunschabwicklung – konkrete Vorgehensweise

Bei Smart-Wohnungen sind grundsätzlich keine Sonderwünsche möglich!

Geplante **bauliche** Sonderwünsche bei Standard-Wohnungen können nach Unterzeichnung des Mietvertrages direkt beim Bauträger, Frau Angela Djordjevski, unter **a.djordjevski@heimbau.at** eingebracht werden. Nach Freigabe der Sonderwünsche durch den Bauträger, sowie Prüfung durch den Architekten bei baulichen Änderungen im Sinne der Bauordnung, können die zukünftigen Mieterinnen und Mieter diese an die Baufirma zur Erstellung eines Kostenvoranschlages weiterleiten.

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

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

Ansprechpartner für alle Sonderwünsche:

Firma Porr Bau GmbH, Hochbau
Frau Ing. Daniela Pfeiffer, E-Mail: daniela.pfeiffer@porr.at, 0664/6262030

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 (nur Standard-Wohnung) bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

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

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

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

7. Allgemeines zum Neubau

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

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

1220 Wien, Podhagskygasse 57/Stiege ……../Top …..

Wien, ...

Unterschrift/en

Stand 12.10.2023

eisenhof

Mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien, Eichenstraße 2, FN 95929y
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 Baurechtseigentümerin der Liegenschaft BREZ 2057, Grundbuch 01652 Breitenlee, mit der vorläufigen Adresse

1220 Wien, Podhagskygasse 57

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 13.12.2022 und 20.01.2023, **MA 50 - NF 966316/20-1 - 114 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 2 Geschäftslokale und 159 Garagenplätze.**

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 966316/20-1 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3, § 6, § 6a und § 7 Abs. 2 Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 6a Neubau-VO 2007 gefördert. Die Errichtung kommunaler Infrastruktur wurde mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß § 13 Neubau-VO 2007 gefördert.

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

	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 9.173,43m²)	9.235	-	528	9.763
• Smart (vorl. 7.167,64m²)	7.232	-	420	7.652
• Geschäftslokale (vorl. 273,26m²)	-	160	6	166
insgesamt sohin	16.467	160	954	17.581

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 05.10.2023 des Ziviltechnikers Mag. (FH) Horst Wiesner, Franzosenweg 11, 2301 Groß-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 12.10.2023,
- Vertrag mit der "Thermomatic" Wärmeverbrauchsabrechnungsgesellschaft m.b.H., FN 85075k, über die **Direktverrechnung** der von der Mieterin bezogenen Wärme für Raumheizung und Warmwasser sowie der von der Mieterin bezogenen Kälte und des von der Mieterin bezogenen Kaltwassers vom 17.04.2024 samt Preisblatt für die Kosten der Ablesung und Abrechnung der Wärme-, Warmwasser-, Wasser- und Kältezähler (Beilage ./C) – hinsichtlich der Veränderlichkeit vgl. Punkt V.6.,
- Energieausweis.

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

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

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

6. 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.

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

II. Mietzweck und Nutzung

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

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

Die Mieterin hat der Vermieterin weiters sämtliche Vorsteuernachteile (Vorsteuerberichtigung sowie Verlust des laufenden Vorsteuerabzugs) zu ersetzen, die der Vermieterin aus einer 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 die Mieterin 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 der Mietrechte 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 **30.06.2024** 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 30.09.2024.

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 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 der Bauvereinigung, 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 und Garagenplätze) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 14.03.2024 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 1 u. 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.

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. Vereinbart wird, dass die Entgeltbildung nach den Bestimmungen des WGG über das **kostendeckende Nutzungsentgelt** (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 14 WGG) erfolgt. Demnach wird ein angemessenes Entgelt vereinbart, das nicht höher, aber auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrags zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (kostendeckendes Entgelt gemäß § 14 Abs. 1 WGG).

Festgehalten und vereinbart wird, dass sich das kostendeckende Entgelt gemäß WGG wie folgt zusammensetzt:

a) einem Betrag für die Absetzung für Abnützung (Abschreibung), deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnützung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnützung anzurechnen;
b) einer aufgrund des Schuldscheins (bzw. der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
c) einer angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG, wobei die Zinsen grundsätzlich 3,5 % nicht übersteigen dürfen; dieser Prozentsatz erhöht sich im Ausmaß in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschritt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorausgegangenen Kalenderjahres diesen Prozentsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %;
d) dem jeweils an den Baurechtsbesteller zu entrichtenden und gemäß den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 08.03.2021 wertangepassten Bauzins;
e) einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG, welcher gemäß § 14d Abs. 2 WGG wertgesichert und erhöht wird;
f) Rücklagen gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG; im Ausmaß von höchstens 2 % der Beträge aus a) bis e);
g) einem i.S.d. Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten; diese Verwaltungskosten werden in Höhe des gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 lit. a Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) höchstzulässigen und gemäß § 6 Abs. 2 ERVO wertgesicherten Betrags vorgeschrieben;
h) einem Beitrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten i.S.d. Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und
i) der Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz (UStG) 1994.

Ungeachtet der Veränderlichkeit des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 WGG sagt die Vermieterin in Entsprechung des § 6 Abs. 2 Z 4 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zu, die Entgeltposition d) (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss nicht zu erhöhen.

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 **€ 3,87** je m² (Wohn-)Nutzfläche für die Smart-Wohnungen. Der derart auf diese Wohnungen insgesamt entfallende Anteil wird sodann in weiterer Folge im Verhältnis der Nutzwerte dieser Mietobjekte aufgeteilt.

Der Betrag für die Rückzahlung (Tilgung) des Darlehens gemäß § 6 Neubau-VO 2007 gelangt zusätzlich zur Vorschreibung und wird wiederum 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.

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 und Geschäftslokale ermittelt und dann auf diese Mietobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufgeteilt wird. Für die **ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** wird jedoch lediglich ein abgesenkter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 WGG in Höhe von **€ 0,20984 je Nutzwert und Monat** vorgeschrieben. Danach - spätestens ab 01.07.2027 - wird auf den gesetzlichen Höchstwert angehoben. Dieser Höchstwert ist gemäß § 14d Abs. 2 WGG wertgesichert und erhöht sich ebenfalls gemäß § 14d Abs. 2 WGG ab dem sechsten Jahr nach Erstbezug der Wohnhausanlage jährlich.

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. Gemäß § 14 Abs. 7a WGG darf nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel nur der gesetzlich vorgeschriebene Höchstbetrag vorgeschrieben werden. Dieser verrechenbare Höchstbetrag ist gemäß § 14 Abs. 7a WGG gesetzlich wertgesichert. Die Zinsen für die eingesetzten Eigenmittel der Vermieterin für Grundkosten (samt der Abschreibung für den Baurechtsgrund) gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 u. 3 WGG dürfen zusätzlich eingehoben werden.

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 sowie der Bauzins gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG (vgl. dazu jeweils unter 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.

Für die 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 jeweiligen 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 wird eine Aufteilung im Verhältnis des Nutzwerts des vertragsgegenständlichen Mietobjekts zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungen und Geschäftslokale 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 Kosten für die Betreuung und Wartung, einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen, insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile, sind Teil der Betriebskosten.

Die Beheizung, die Wassererwärmung und die Temperierung (Versorgung mit Kälte) erfolgt durch eine auf der Liegenschaft befindliche Energiezentrale, bei der es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelt und deren Stromverbrauch teilweise durch eine im Eigentum der Vermieterin stehende Photovoltaikanlage abgedeckt wird. Der durch die Photovoltaikanlage nicht abdeckbare Stromverbrauch wird von einem externen Energielieferanten zugekauft. Die Verteilung der Kosten der von den Mietern in deren Mietobjekten aus der Energiezentrale bezogenen Energie und die Verteilung der Kosten des Betriebs dieser Gemeinschaftsanlage erfolgt nach den Vorgaben des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG). Die Vermieterin gliedert die Abrechnung der Wärme-, Kälte- und Kalt-/Abwasserkosten an das Abrechnungsunternehmen *"Thermomatic" Wärmeverbrauchsabrechnungsgesellschaft m.b.H., FN 85075k,* (in der Folge kurz Thermomatic genannt) aus, das zu einer Direktverrechnung dieser Kosten mit der Mieterin berechtigt und verpflichtet ist. Thermomatic wird die entsprechenden Vorschreibungen direkt an die Mieterin zur Bezahlung übermitteln und ein etwaig damit verbundenes Inkasso durchführen. Jene Kosten für Beheizung, Wassererwärmung, Temperierung und Kalt-/Abwasser, die nicht einzelnen Mietobjekten zuordenbar sind, wie insbesondere die Kosten für die Versorgung von Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinbereichen, verrechnet Thermomatic an die Vermieterin, die diese Kosten an sämtliche Wohnungs- und Geschäftslokalmieter im Verhältnis der Nutzwerte der von der Vermieterin errichteten Wohnungen und Geschäftslokale weiterverrechnet.

5. Zum laufenden Entgelt gehört überdies die, auf die Verwohnung der Finanzierungsbeträge gemäß V.3. 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:

Abstattung (Tilgung und Verzinsung) der eingesetzten Darlehen und Eigenmittel der GBV (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Tilgung Landesdarlehen Superförderung § 6 Neubau-VO 2007 (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Verzinsung Landesdarlehen Superförderung § 6 Neubau-VO 2007 (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Bauzins (§ 14 Abs. 1 Z 4 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,
- Änderungen der Annuität gemäß Darlehensverträgen (z.B. vereinbarte Annuitätensprünge),
- Änderungen des Bauzinses (z.B. aufgrund der Vereinbarungen im Baurechtsvertrag),
- Änderungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags,
- Änderungen der Betriebs- oder Verwaltungskosten,
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer,
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen,
- Änderung der Nutzflächen oder der Nutzwerte.

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

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

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

VI. Zustand, Erhaltung und Veränderungen des Mietobjekts

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

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

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

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

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

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

3. Allfällige, von der Mieterin beabsichtigte wesentliche bauliche Veränderungen des Mietobjekts bzw. Änderungen oder Ergänzungen der Ausstattung hat die Mieterin der Vermieterin vorab anzuzeigen und deren Zustimmung (dies gilt auch für allfällige Änderungen der beheizbaren Nutzfläche) abzuwarten. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige ab, so gilt die Zustimmung als erteilt. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig sind Änderungen, die geringfügig, nicht erheblich und leicht wieder zu beseitigen, schutzwürdigen Interessen der Vermieterin, wie insbesondere die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Hauses oder die Interessen der anderen Mieter der Wohnhausanlage, nicht widersprechen und Bestand und Wert des Mietobjekts nicht beeinträchtigen können (wie etwa das Ausmalen der Wände in üblichen Farben (somit z.B. nicht in schwarz), die Änderung der Boden- oder Wandbeläge oder die Montage von handelsüblichen Regalen, Handtuch- oder Seifenhaltern).
Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 MRG erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch die Mieterin immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

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

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

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

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

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

VII. Rückstellung des Mietobjekts

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

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

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

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

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

VIII. Rücktritt vor Bezug

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

erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch unabhängig davon spätestens sechs Wochen nach Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin.

Unabhängig von diesem gesetzlichen Rücktrittsrecht gilt folgendes:

1. Die Mieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag bis zum Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts zurückzutreten, wenn
- das Flächenmaß des Mietobjekts um mehr als 3 % gegenüber der in I.3. dieses Vertrags genannten Wohnnutzfläche abweicht, was sich die Vermieterin insbesondere aus bau- und bauabwicklungstechnischen Gründen vorbehalten muss, oder
- sich die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin um mehr als ein Monat über den gemäß IV.1. dieses Vertrags garantierten, spätesten Termin hinaus verzögen sollte.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn
- die Mieterin, vor Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts, den vereinbarten - entsprechend den Bestimmungen gemäß I.4. i.V.m. V.3. fälligen - Finanzierungsbeitrag trotz Mahnung und Setzung einer 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 € 290,64 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.

Wien, 18.04.2024

eisenhof

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

die Vermieterin

die Mieterin

eisenhof

Mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien, Eichenstraße 2, FN 95929y
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 Baurechtseigentümerin der Liegenschaft BREZ 2057, Grundbuch 01652 Breitenlee, mit der vorläufigen Adresse

1220 Wien, Podhagskygasse 57

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 13.12.2022 und 20.01.2023, **MA 50 - NF 966316/20-1 - 114 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 2 Geschäftslokale und 159 Garagenplätze.**

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 966316/20-1 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3, § 6, § 6a und § 7 Abs. 2 Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 6a Neubau-VO 2007 gefördert. Die Errichtung kommunaler Infrastruktur wurde mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß § 13 Neubau-VO 2007 gefördert.

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

	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 9.173,43m²)	9.235	-	528	9.763
• Smart (vorl. 7.167,64m²)	7.232	-	420	7.652
• Geschäftslokale (vorl. 273,26m²)	-	160	6	166
insgesamt sohin	16.467	160	954	17.581

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 05.10.2023 des Ziviltechnikers Mag. (FH) Horst Wiesner, Franzosenweg 11, 2301 Groß-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 12.10.2023,
- Vertrag mit der "Thermomatic" Wärmeverbrauchsabrechnungsgesellschaft m.b.H., FN 85075k, über die **Direktverrechnung** der von der Mieterin bezogenen Wärme für Raumheizung und Warmwasser sowie der von der Mieterin bezogenen Kälte und des von der Mieterin bezogenen Kaltwassers vom 17.04.2024 samt Preisblatt für die Kosten der Ablesung und Abrechnung der Wärme-, Warmwasser-, Wasser- und Kältezähler (Beilage ./C) – hinsichtlich der Veränderlichkeit vgl. Punkt V.6.,
- Energieausweis.

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

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

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

6. 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.

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

II. Mietzweck und Nutzung

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

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

Die Mieterin hat der Vermieterin weiters sämtliche Vorsteuernachteile (Vorsteuerberichtigung sowie Verlust des laufenden Vorsteuerabzugs) zu ersetzen, die der Vermieterin aus einer 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 die Mieterin 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 der Mietrechte 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 **30.06.2024** 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 30.09.2024.

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 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 der Bauvereinigung, 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 und Garagenplätze) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 14.03.2024 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 1 u. 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.

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 Baukostenbeitrag wird zur Gänze unter Verrechnung von 3,50 % Zinsen p.a. gestundet. Der diesbezügliche Betrag i.H.v. **€** gelangt monatlich zur Vorschreibung. Der gestundete Baukostenbeitrag ist endfällig **60 Monate nach Erstbezug der Wohnhausanlage** zu bezahlen. Die Mieterin hat den gegenständlichen Betrag innerhalb von 14 Tagen ab dem letztgenannten Datum an die Vermieterin auf das von ihr bekanntgegebene Konto einzubezahlen.

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

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

4. Vereinbart wird, dass die Entgeltbildung nach den Bestimmungen des WGG über das **kostendeckende Nutzungsentgelt** (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 14 WGG) erfolgt. Demnach wird ein angemessenes Entgelt vereinbart, das nicht höher, aber auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrags zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (kostendeckendes Entgelt gemäß § 14 Abs. 1 WGG).

Festgehalten und vereinbart wird, dass sich das kostendeckende Entgelt gemäß WGG wie folgt zusammensetzt:

a) einem Betrag für die Absetzung für Abnützung (Abschreibung), deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnützung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnützung anzurechnen;
b) einer aufgrund des Schuldscheins (bzw. der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
c) einer angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG, wobei die Zinsen grundsätzlich 3,5 % nicht übersteigen dürfen; dieser Prozentsatz erhöht sich im Ausmaß in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschritt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorausgegangenen Kalenderjahres diesen Prozentsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %;
d) dem jeweils an den Baurechtsbesteller zu entrichtenden und gemäß den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 08.03.2021 wertangepassten Bauzins;
e) einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG, welcher gemäß § 14d Abs. 2 WGG wertgesichert und erhöht wird;
f) Rücklagen gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG; im Ausmaß von höchstens 2 % der Beträge aus a) bis e);
g) einem i.S.d. Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten; diese Verwaltungskosten werden in Höhe des gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 lit. a Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) höchstzulässigen und gemäß § 6 Abs. 2 ERVO wertgesicherten Betrags vorgeschrieben;
h) einem Beitrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten i.S.d. Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und

i) der Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz (UStG) 1994.

Ungeachtet der Veränderlichkeit des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 WGG sagt die Vermieterin in Entsprechung des § 6 Abs. 2 Z 4 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zu, die Entgeltposition d) (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss nicht zu erhöhen.

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 **€ 3,87** je m² (Wohn-)Nutzfläche für die Smart-Wohnungen. Der derart auf diese Wohnungen insgesamt entfallende Anteil wird sodann in weiterer Folge im Verhältnis der Nutzwerte dieser Mietobjekte aufgeteilt.

Der Betrag für die Rückzahlung (Tilgung) des Darlehens gemäß § 6 Neubau-VO 2007 gelangt zusätzlich zur Vorschreibung und wird wiederum 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.

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 und Geschäftslokale ermittelt und dann auf diese Mietobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufgeteilt wird. Für die **ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** wird jedoch lediglich ein abgesenkter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 WGG in Höhe von **€ 0,20984 je Nutzwert und Monat** vorgeschrieben. Danach - spätestens ab 01.07.2027 - wird auf den gesetzlichen Höchstwert angehoben. Dieser Höchstwert ist gemäß § 14d Abs. 2 WGG wertgesichert und erhöht sich ebenfalls gemäß § 14d Abs. 2 WGG ab dem sechsten Jahr nach Erstbezug der Wohnhausanlage jährlich.

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. Gemäß § 14 Abs. 7a WGG darf nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel nur der gesetzlich vorgeschriebene Höchstbetrag vorgeschrieben werden. Dieser verrechenbare Höchstbetrag ist gemäß § 14 Abs. 7a WGG gesetzlich wertgesichert. Die Zinsen für die eingesetzten Eigenmittel der Vermieterin für Grundkosten (samt der Abschreibung für den Baurechtsgrund) gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 u. 3 WGG dürfen zusätzlich eingehoben werden.

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 sowie der Bauzins gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG (vgl. dazu jeweils unter 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.

Für die 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 jeweiligen 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 wird eine Aufteilung im Verhältnis des Nutzwerts des vertragsgegenständlichen Mietobjekts zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungen und Geschäftslokale 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 Kosten für die Betreuung und Wartung, einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen, insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile, sind Teil der Betriebskosten.

Die Beheizung, die Wassererwärmung und die Temperierung (Versorgung mit Kälte) erfolgt durch eine auf der Liegenschaft befindliche Energiezentrale, bei der es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelt und deren Stromverbrauch teilweise durch eine im Eigentum der Vermieterin stehende Photovoltaikanlage abgedeckt wird. Der durch die Photovoltaikanlage nicht abdeckbare Stromverbrauch wird von einem externen Energielieferanten zugekauft. Die Verteilung der Kosten der von den Mietern in deren Mietobjekten aus der Energiezentrale bezogenen Energie und die Verteilung der Kosten des Betriebs dieser Gemeinschaftsanlage erfolgt nach den Vorgaben des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG). Die Vermieterin gliedert die Abrechnung der Wärme-, Kälte- und Kalt-/Abwasserkosten an das Abrechnungsunternehmen *"Thermomatic" Wärmeverbrauchsabrechnungsgesellschaft m.b.H., FN 85075k,* (in der Folge kurz Thermomatic genannt) aus, das zu einer Direktverrechnung dieser Kosten mit der Mieterin berechtigt und verpflichtet ist. Thermomatic wird die entsprechenden Vorschreibungen direkt an die Mieterin zur Bezahlung übermitteln und ein etwaig damit verbundenes Inkasso durchführen. Jene Kosten für Beheizung, Wassererwärmung, Temperierung und Kalt-/Abwasser, die nicht einzelnen Mietobjekten zuordenbar sind, wie insbesondere die Kosten für die Versorgung von Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinbereichen, verrechnet Thermomatic an die Vermieterin, die diese Kosten an sämtliche Wohnungs- und Geschäftslokalmieter im Verhältnis der Nutzwerte der von der Vermieterin errichteten Wohnungen und Geschäftslokale weiterverrechnet.

5. Zum laufenden Entgelt gehört überdies die, auf die Verwohnung der Finanzierungsbeträge gemäß V.3. 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:

Abstattung (Tilgung und Verzinsung) der eingesetzten Darlehen und Eigenmittel der GBV (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Tilgung Landesdarlehen Superförderung § 6 Neubau-VO 2007 (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Verzinsung Landesdarlehen Superförderung § 6 Neubau-VO 2007 (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Bauzins (§ 14 Abs. 1 Z 4 WGG)	€
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14 Abs. 1 Z 5 WGG)	€
2 % Rücklage (§ 14 Abs. 1 Z 8 WGG)	€
Betriebskosten inkl. Gemeinschaftsanlagen und öffentliche Abgaben (§14 Abs. 1 Z 7 WGG)	€
Verwaltungskosten (§ 14 Abs. 1 Z 6 WGG)	€
Umsatzsteuer	€
monatliches Gesamtentgelt bei Bezug:	**€**

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

Ändern sich die, der Berechnung des laufenden Entgelts zugrunde gelegten Beträge, so ändert sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmungen dementsprechend auch das laufende Entgelt. Das laufende Entgelt wurde auf Basis der genannten Berechnungsgrundlagen vor Fertigstellung ermittelt und werden diese - und damit einhergehend auch das laufende Entgelt - nach Baufertigstellung gegebenenfalls auf Basis der Bestandpläne oder einer neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein.
Die Mieterin wird darüber informiert, dass es sowohl aufgrund der Bestimmungen des WGG als auch der Wohnbauförderung während des Nutzungsverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Schwankungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze der Finanzierungsdarlehen oder des Eigenmittelzinssatzes,
- Änderungen der Annuität gemäß Darlehensverträgen (z.B. vereinbarte Annuitätensprünge),
- Änderungen des Bauzinses (z.B. aufgrund der Vereinbarungen im Baurechtsvertrag),
- Änderungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags,
- Änderungen der Betriebs- oder Verwaltungskosten,
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer,
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen,
- Änderung der Nutzflächen oder der Nutzwerte.

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

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

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

VI. Zustand, Erhaltung und Veränderungen des Mietobjekts

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

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

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

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

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

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

3. Allfällige, von der Mieterin beabsichtigte wesentliche bauliche Veränderungen des Mietobjekts bzw. Änderungen oder Ergänzungen der Ausstattung hat die Mieterin der Vermieterin vorab anzuzeigen und deren Zustimmung (dies gilt auch für allfällige Änderungen der beheizbaren Nutzfläche) abzuwarten. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige ab, so gilt die Zustimmung als erteilt. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig sind Änderungen, die geringfügig, nicht erheblich und leicht wieder zu beseitigen, schutzwürdigen Interessen der Vermieterin, wie insbesondere die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Hauses oder die Interessen der anderen Mieter der Wohnhausanlage, nicht widersprechen und Bestand und Wert des Mietobjekts nicht beeinträchtigen können (wie etwa das Ausmalen der Wände in üblichen Farben (somit z.B. nicht in schwarz), die Änderung der Boden- oder Wandbeläge oder die Montage von handelsüblichen Regalen, Handtuch- oder Seifenhaltern).
Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 MRG erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch die Mieterin immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

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

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

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

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

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

VII. Rückstellung des Mietobjekts

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

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

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

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

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

VIII. Rücktritt vor Bezug

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

erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch unabhängig davon spätestens sechs Wochen nach Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin.

Unabhängig von diesem gesetzlichen Rücktrittsrecht gilt folgendes:

1. Die Mieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag bis zum Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts zurückzutreten, wenn
- das Flächenmaß des Mietobjekts um mehr als 3 % gegenüber der in I.3. dieses Vertrags genannten Wohnnutzfläche abweicht, was sich die Vermieterin insbesondere aus bau- und bauabwicklungstechnischen Gründen vorbehalten muss, oder
- sich die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin um mehr als ein Monat über den gemäß IV.1. dieses Vertrags garantierten, spätesten Termin hinaus verzögen sollte.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn
- die Mieterin, vor Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts, den vereinbarten - entsprechend den Bestimmungen gemäß I.4. i.V.m. V.3. fälligen - Finanzierungsbeitrag trotz Mahnung und Setzung einer 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 € 290,64 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.

Wien, 18.04.2024

eisenhof

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

die Vermieterin

die Mieterin

eisenhof

Mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien, Eichenstraße 2, FN 95929y
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 Baurechtseigentümerin der Liegenschaft BREZ 2057, Grundbuch 01652 Breitenlee, mit der vorläufigen Adresse

1220 Wien, Podhagskygasse 57

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 13.12.2022 und 20.01.2023, **MA 50 - NF 966316/20-1 - 114 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 2 Geschäftslokale und 159 Garagenplätze.**

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 966316/20-1 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3 Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Darlehen nach § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 gefördert. Die Errichtung kommunaler Infrastruktur wurde mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß § 13 Neubau-VO 2007 gefördert.

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

	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 9.173,43m²)	9.235	-	528	9.763
• Smart (vorl. 7.167,64m²)	7.232	-	420	7.652
• Geschäftslokale (vorl. 273,26m²)	-	160	6	166
insgesamt sohin	16.467	160	954	17.581

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 05.10.2023 des Ziviltechnikers Mag. (FH) Horst Wiesner, Franzosenweg 11, 2301 Groß-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 12.10.2023,
- Vertrag mit der "Thermomatic" Wärmeverbrauchsabrechnungsgesellschaft m.b.H., FN 85075k, über die **Direktverrechnung** der von der Mieterin bezogenen Wärme für Raumheizung und Warmwasser sowie der von der Mieterin bezogenen Kälte und des von der Mieterin bezogenen Kaltwassers vom 17.04.2024 samt Preisblatt für die Kosten der Ablesung und Abrechnung der Wärme-, Warmwasser-, Wasser- und Kältezähler (Beilage ./C) – hinsichtlich der Veränderlichkeit vgl. Punkt V.6.,
- Energieausweis.

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

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

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

6. 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.

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

II. Mietzweck und Nutzung

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

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

Die Mieterin hat der Vermieterin weiters sämtliche Vorsteuernachteile (Vorsteuerberichtigung sowie Verlust des laufenden Vorsteuerabzugs) zu ersetzen, die der Vermieterin aus einer 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 die Mieterin 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 der Mietrechte 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 **30.06.2024** 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 30.09.2024.

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 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 der Bauvereinigung, 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 und Garagenplätze) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 14.03.2024 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 1 u. 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.

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. Vereinbart wird, dass die Entgeltbildung nach den Bestimmungen des WGG über das **kostendeckende Nutzungsentgelt** (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 14 WGG) erfolgt. Demnach wird ein angemessenes Entgelt vereinbart, das nicht höher, aber auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrags zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (kostendeckendes Entgelt gemäß § 14 Abs. 1 WGG).

Festgehalten und vereinbart wird, dass sich das kostendeckende Entgelt gemäß WGG wie folgt zusammensetzt:

a) einem Betrag für die Absetzung für Abnützung (Abschreibung), deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnützung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnützung anzurechnen;
b) einer aufgrund des Schuldscheins (bzw. der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
c) einer angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG, wobei die Zinsen grundsätzlich 3,5 % nicht übersteigen dürfen; dieser Prozentsatz erhöht sich im Ausmaß in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschritt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorausgegangenen Kalenderjahres diesen Prozentsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %;

d) dem jeweils an den Baurechtsbesteller zu entrichtenden und gemäß den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 08.03.2021 wertangepassten Bauzins;
e) einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG, welcher gemäß § 14d Abs. 2 WGG wertgesichert und erhöht wird;
f) Rücklagen gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG; im Ausmaß von höchstens 2 % der Beträge aus a) bis e);
g) einem i.S.d. Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten; diese Verwaltungskosten werden in Höhe des gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 lit. a Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) höchstzulässigen und gemäß § 6 Abs. 2 ERVO wertgesicherten Betrags vorgeschrieben;

h) einem Beitrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten i.S.d. Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und
i) der Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz (UStG) 1994.

Ungeachtet der Veränderlichkeit des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 WGG sagt die Vermieterin in Entsprechung des § 6 Abs. 2 Z 4 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zu, die Entgeltposition d) (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss nicht zu erhöhen.

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 **€ 5,29** je m² (Wohn-)Nutzfläche für die Standard-Wohnungen und Geschäftslokale. Der derart auf diese Wohnungen und Geschäftslokale insgesamt entfallende Anteil wird sodann in weiterer Folge im Verhältnis der Nutzwerte dieser Mietobjekte aufgeteilt.

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 und Geschäftslokale ermittelt und dann auf diese Mietobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufgeteilt wird. Für die **ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** wird jedoch lediglich ein abgesenkter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 WGG in Höhe von **€ 0,20984 je Nutzwert und Monat** vorgeschrieben. Danach - spätestens ab 01.07.2027 - wird auf den gesetzlichen Höchstwert angehoben. Dieser Höchstwert ist gemäß § 14d Abs. 2 WGG wertgesichert und erhöht sich ebenfalls gemäß § 14d Abs. 2 WGG ab dem sechsten Jahr nach Erstbezug der Wohnhausanlage jährlich.

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. Gemäß § 14 Abs. 7a WGG darf nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel nur der gesetzlich vorgeschriebene Höchstbetrag vorgeschrieben werden. Dieser verrechenbare Höchstbetrag ist gemäß § 14 Abs. 7a WGG gesetzlich wertgesichert. Die Zinsen für die eingesetzten Eigenmittel der Vermieterin für Grundkosten (samt der Abschreibung für den Baurechtsgrund) gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 u. 3 WGG dürfen zusätzlich eingehoben werden.

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 sowie der Bauzins gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG (vgl. dazu jeweils unter 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.

Für die 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 jeweiligen 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 wird eine Aufteilung im Verhältnis des Nutzwerts des vertragsgegenständlichen Mietobjekts zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungen und Geschäftslokale 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 Kosten für die Betreuung und Wartung, einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen, insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile, sind Teil der Betriebskosten.

Die Beheizung, die Wassererwärmung und die Temperierung (Versorgung mit Kälte) erfolgt durch eine auf der Liegenschaft befindliche Energiezentrale, bei der es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelt und deren Stromverbrauch teilweise durch eine im Eigentum der Vermieterin stehende Photovoltaikanlage abgedeckt wird. Der durch die Photovoltaikanlage nicht abdeckbare Stromverbrauch wird von einem externen Energielieferanten zugekauft. Die Verteilung der Kosten der von den Mietern in deren Mietobjekten aus der Energiezentrale bezogenen Energie und die Verteilung der Kosten des Betriebs dieser Gemeinschaftsanlage erfolgt nach den Vorgaben des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG). Die Vermieterin gliedert die Abrechnung der Wärme-, Kälte- und Kalt-/Abwasserkosten an das Abrechnungsunternehmen *"Thermomatic" Wärmeverbrauchsabrechnungsgesellschaft m.b.H., FN 85075k,* (in der Folge kurz Thermomatic genannt) aus, das zu einer Direktverrechnung dieser Kosten mit der Mieterin berechtigt und verpflichtet ist. Thermomatic wird die entsprechenden Vorschreibungen direkt an die Mieterin zur Bezahlung übermitteln und ein etwaig damit verbundenes Inkasso durchführen. Jene Kosten für Beheizung, Wassererwärmung, Temperierung und Kalt-/Abwasser, die nicht einzelnen Mietobjekten zuordenbar sind, wie insbesondere die Kosten für die Versorgung von Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinbereichen, verrechnet Thermomatic an die Vermieterin, die diese Kosten an sämtliche Wohnungs- und Geschäftslokalmieter im Verhältnis der Nutzwerte der von der Vermieterin errichteten Wohnungen und Geschäftslokale weiterverrechnet.

5. Zum laufenden Entgelt gehört überdies die, auf die Verwohnung der Finanzierungsbeträge gemäß V.3. 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:

Abstattung (Tilgung und Verzinsung) der eingesetzten Darlehen und Eigenmittel der GBV (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Bauzins (§ 14 Abs. 1 Z 4 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,
- Änderungen der Annuität gemäß Darlehensverträgen (z.B. vereinbarte Annuitätensprünge),
- Änderungen des Bauzinses (z.B. aufgrund der Vereinbarungen im Baurechtsvertrag),
- 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 € 290,64 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.

Wien, 18.04.2024

eisenhof

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

.....
die Vermieterin

.....
die Mieterin

eisenhof

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

Datum.....

EUR.....**31,32**.....

eisenhof

Gemeinnützige Wohnungs-
Gesellschaft m.b.H.

Nr. der Aufschreibung.....

KFZ - Mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien, Eichenstraße 2, FN 95929y
in der Folge kurz Vermieterin genannt, schließt mit

Herr und Frau
geboren am
wohnhaft in

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 Baurechtseigentümerin der Liegenschaft BREZ 2057, Grundbuch 01652 Breitenlee, mit der vorläufigen Adresse

1220 Wien, Podhagskygasse 57

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 13.12.2022 und 20.01.2023, **MA 50 - NF 966316/20-1 - 114 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 2 Geschäftslokale.**

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 **30.06.2024** 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 30.09.2024.

2. Die Übergabe setzt die gänzliche Bezahlung sämtlicher fälligen Zahlungen (Rechtsgeschäftsgebühr) 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 **€ 87,00** 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 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 erste Entgeltanpassung erfolgt jedoch frühestens nach Ablauf von zwei Monaten ab Vertragsabschluss. Würde die Entgeltanpassung nach den vorigen Bestimmungen in die ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss fallen, verschiebt sie sich auf den nach Ablauf der ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss nächstfolgenden Monatsersten.

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 **€ 31,32** mit Unterfertigung des Vertrags erlegt.

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

Wien, 02.04.2024

eisenhof

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

....

die Vermieterin die Mieterin

eisenhof

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

Datum.....

EUR.....**31,32**.....

eisenhof

Gemeinnützige Wohnungs-
Gesellschaft m.b.H.

Nr. der Aufschreibung.....

KFZ - Mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien, Eichenstraße 2, FN 95929y
in der Folge kurz Vermieterin genannt, schließt mit

Herr und Frau
geboren am
wohnhaft in

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 Baurechtseigentümerin der Liegenschaft BREZ 2057, Grundbuch 01652 Breitenlee, mit der vorläufigen Adresse

1220 Wien, Podhagskygasse 57

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 13.12.2022 und 20.01.2023, **MA 50 - NF 966316/20-1 - 114 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 2 Geschäftslokale.**

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.

4. Der vorgenannte Stellplatz ist für E-Mobilität (Langsames Laden bis zu 3,7 kW/h) vorbereitet. Der Mieter kann über einen Sonderwunsch (auf eigene Kosten) eine Steckdose montieren lassen und die bereits vorbereitete Verkabelung an den Stromzähler der von ihm gemieteten Wohnung anschließen lassen. Ein Anschluss dieser Ladevorrichtung an den Allgemeinstrom bzw. an eine andere Wohnung ist untersagt. Diese Arbeiten sind stets von einem konzessionierten Fachbetrieb durchzuführen und sind diese Arbeiten bei der Vermieterin anzuzeigen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter diesen Sonderwunsch nachweislich (Bestätigung eines konzessionierten Fachbetriebs) und auf eigene Kosten wieder zurückzuführen (Trennung des Elektroanschlusses zwischen Wohnung und Stellplatz).

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 **30.06.2024** 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 30.09.2024.

2. Die Übergabe setzt die gänzliche Bezahlung sämtlicher fälligen Zahlungen (Rechtsgeschäftsgebühr) 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, Kaution

1. Das laufende Entgelt (Pauschalmietzins) für den Stellplatz beträgt pro Monat **€ 87,00** 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 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 erste Entgeltanpassung erfolgt jedoch frühestens nach Ablauf von zwei Monaten ab Vertragsabschluss. Würde die Entgeltanpassung nach den vorigen Bestimmungen in die ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss fallen, verschiebt sie sich auf den nach Ablauf der ersten beiden Monate nach Vertragsabschluss nächstfolgenden Monatsersten.

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.

3. Als Kaution wird ein Betrag von **€ 350,-** eingehoben, der vor Mietbeginn fällig wird. Diese erlegte Kaution wird bei der Vermieterin deponiert. Nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Stellplatzes, der Garagenschlüssel und des Handsenders durch den Mieter wird diesem - vorausgesetzt, dass keinerlei sonstige Forderungen der Vermieterin an den Mieter offen sind (Mietzinsrückstand, Kosten für eine nicht durchgeführte Trennung eines etwaig durchgeführten Elektroanschlusses an den Stromzähler der gemieteten Wohnung) – die Kaution samt angefallenen Zinsen ausbezahlt.

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 **€ 31,32** mit Unterfertigung des Vertrags erlegt.

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

Wien, 02.04.2024

eisenhof

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

....

die Vermieterin die Mieterin

Energieausweis für Wohngebäude

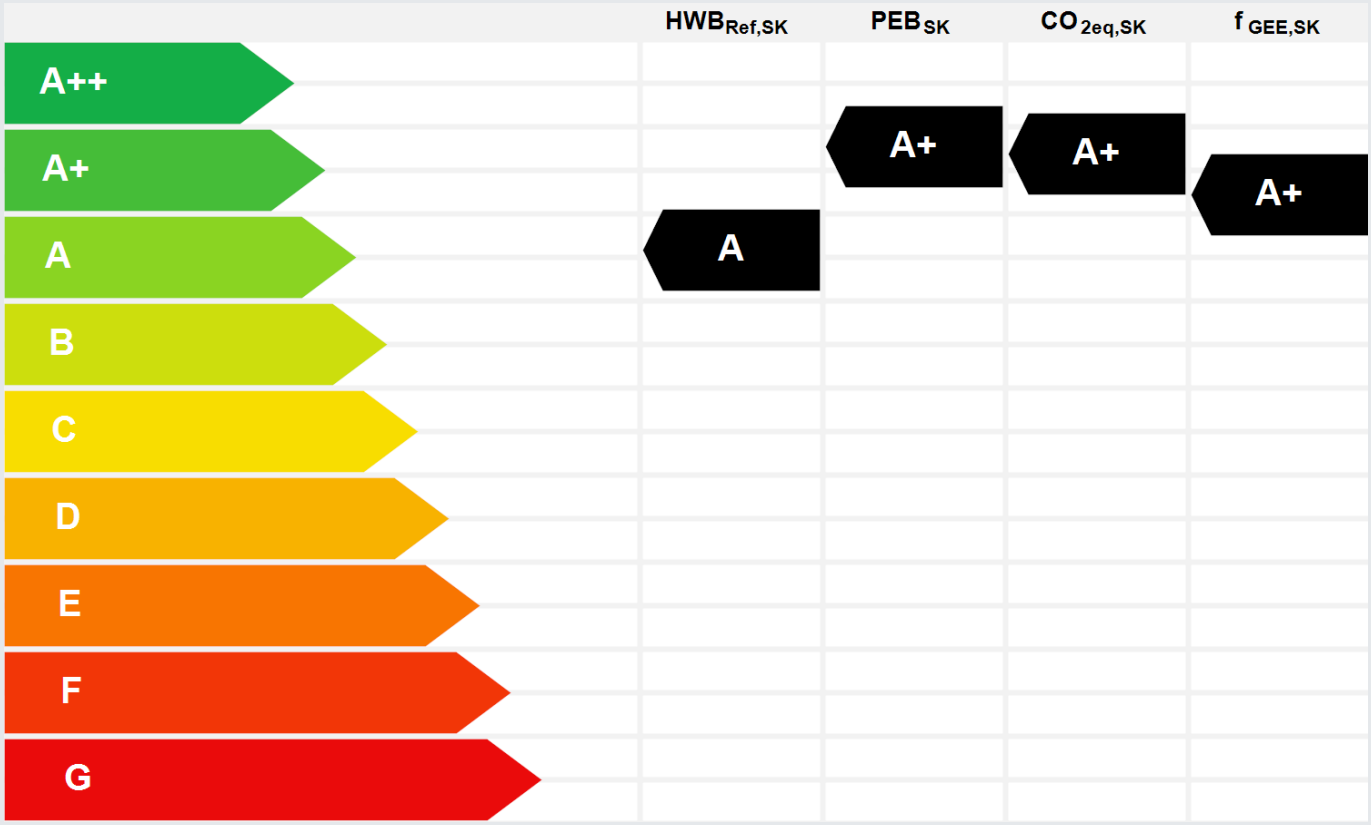
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Wien

BEZEICHNUNG	2043_Podhagskygasse - Bauplatz B - FERTIGSTELLUNG	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Stiege 1	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Podhagskygasse 57	Katastralgemeinde	Breitenlee
PLZ, Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nummer	1652
Grundstücksnummer	453	Seehöhe	156,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern. Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **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

ecotech Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	8.383,5 m²	Heiztage	171 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	6.706,8 m²	Heizgradtage	3.627 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	25.156,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	7.646,2 m²	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,29 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	14,74	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über EEB

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{ref,RK}$ =	16,4 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{ref,RK,zul}$ =	19,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	16,4 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	37,4 kWh/m²a	entspricht	$EEB_{Rk,zul}$ =	39,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,69			
Erneuerbarer Anteil			entspricht		Punkt 5.2.3 a, b und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	159 727 kWh/a	$HWB_{ref,SK}$ =	19,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	159 727 kWh/a	HWB_{SK} =	19,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	85 679 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	128 375 kWh/a	HEB_{SK} =	15,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,05
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,24
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,52
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	190 943 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	319 318 kWh/a	EEB_{SK} =	38,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	520 488 kWh/a	PEB_{SK} =	62,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern,SK}$ =	325 704 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	38,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern,SK}$ =	194 784 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	23,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	72 485 kg/a	$CO2_{SK}$ =	8,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,67
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dorr - Schober & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	29.04.2024		
Gültigkeitsdatum	29.04.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	2043		

DORR - SCHOBER & PARTNER
ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT MBH
A - 1060 Wien, Linke Wienzeile 10/3
T (0043) 1 587 01 31, office@dsp-zt.at

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

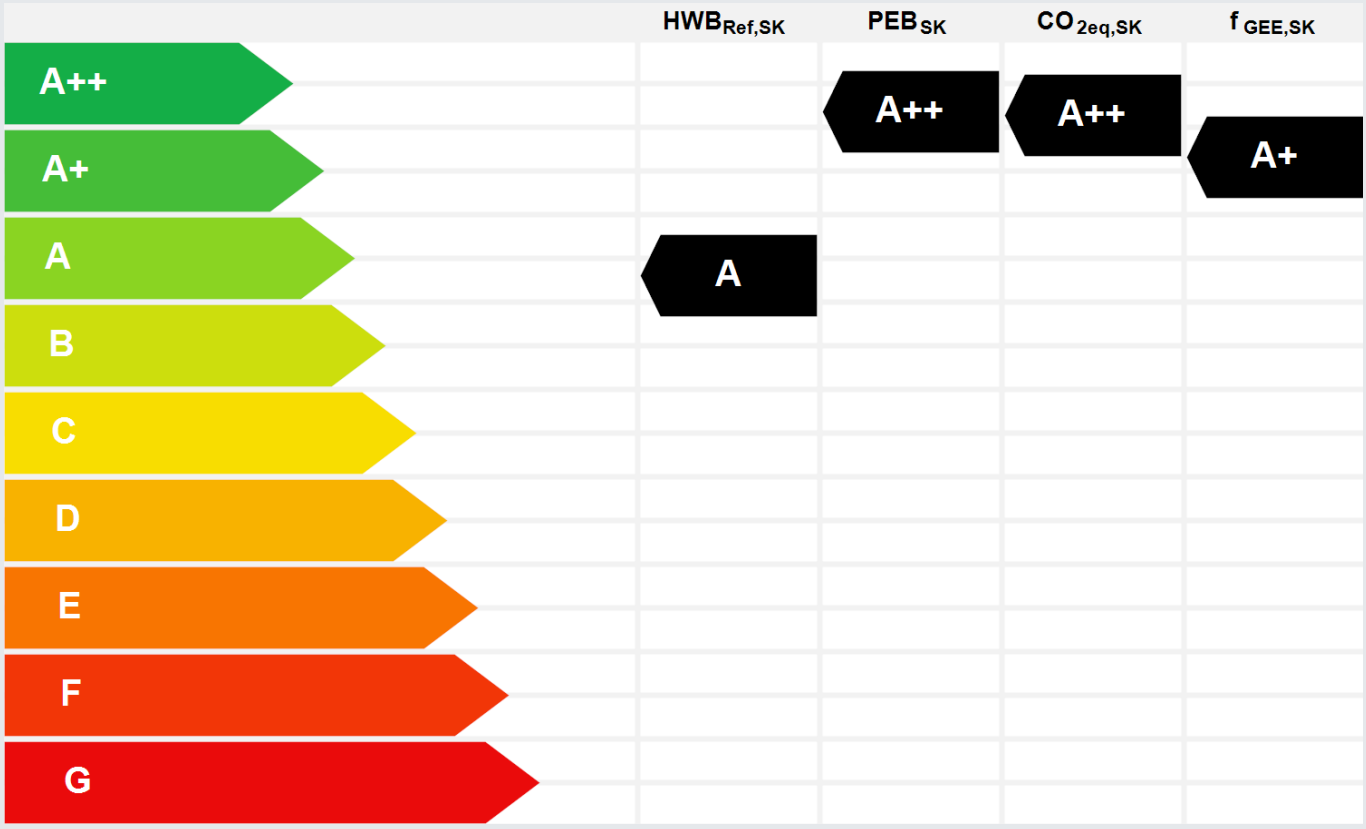
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Wien

BEZEICHNUNG	2043_Podhagskygasse - Bauplatz B - FERTIGSTELLUNG	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Stiege 2	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Podhagskygasse 57	Katastralgemeinde	Breitenlee
PLZ, Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nummer	1652
Grundstücksnummer	453	Seehöhe	156,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 Energiekennz ahlen.

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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.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

ecotech Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	8.715,4 m²	Heiztage	178 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	6.972,3 m²	Heizgradtage	3.627 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	26.622,4 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	75,9 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	8.972,3 m²	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,97 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	15,70	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über EEB

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{ref,RK}$ =	19,2 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{ref,RK,zul}$ =	20,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	19,2 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	30,5 kWh/m²a	entspricht	$EEB_{Rk,zul}$ =	39,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,62			
Erneuerbarer Anteil			entspricht		Punkt 5.2.3 a, b und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	192 664 kWh/a	$HWB_{ref,SK}$ =	22,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	192 664 kWh/a	HWB_{SK} =	22,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	89 071 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	139 322 kWh/a	HEB_{SK} =	16,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,05
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,24
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,49
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	198 502 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	272 343 kWh/a	EEB_{SK} =	31,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	443 919 kWh/a	PEB_{SK} =	50,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern,SK}$ =	277 790 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	31,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern,SK}$ =	166 129 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	19,1 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	61 822 kg/a	$CO2_{SK}$ =	7,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,60
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dorr - Schober & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	29.04.2024		
Gültigkeitsdatum	29.04.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	2043		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter könn… gen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen a…

dsp
DORR - SCHOBER & PARTNER
ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT MBH
A - 1060 Wien, Linke Wienzeile 10/3
T: (0043-1) 587 61 31, office@dsp-zt.at

Energieausweis für Wohngebäude

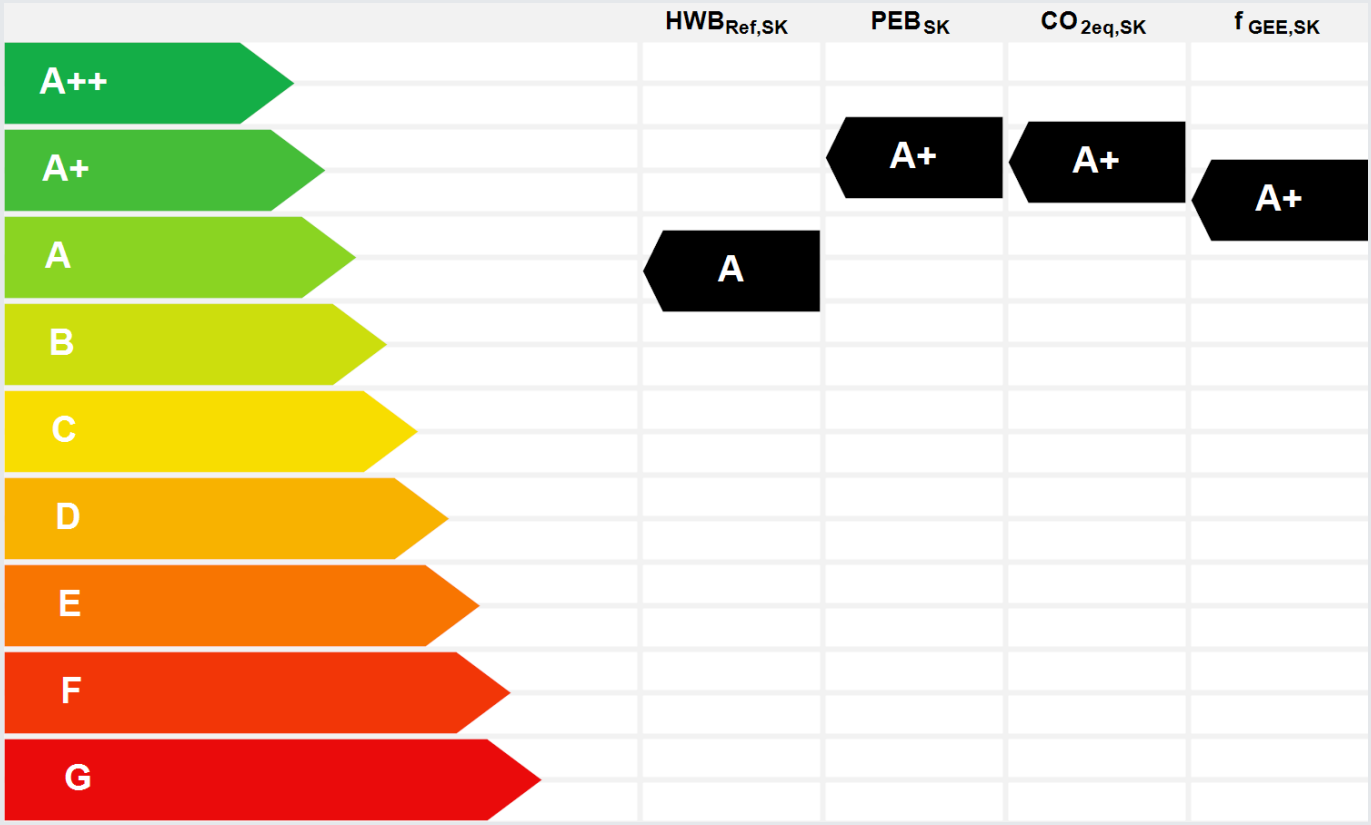
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Wien

BEZEICHNUNG	2043_Podhagskygasse - Bauplatz B - FERTIGSTELLUNG	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Stiege 3	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Podhagskygasse 57	Katastralgemeinde	Breitenlee
PLZ, Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nummer	1652
Grundstücksnummer	453	Seehöhe	156,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern. Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **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

ecotech Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	4.829,4 m²	Heiztage	177 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3.863,5 m²	Heizgradtage	3.627 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	14.850,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	5.196,8 m²	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,86 m	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	15,44	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über EEB

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{ref,RK}$ =	18,8 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{ref,RK,zul}$ =	20,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	18,8 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	38,2 kWh/m²a	entspricht	$EEB_{Rk,zul}$ =	39,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,69			
Erneuerbarer Anteil			entspricht		Punkt 5.2.3 a, b und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	104 798 kWh/a	$HWB_{ref,SK}$ =	21,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	104 798 kWh/a	HWB_{SK} =	21,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	49 356 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	77 874 kWh/a	HEB_{SK} =	16,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,07
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,24
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,51
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	109 994 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	187 868 kWh/a	EEB_{SK} =	38,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	306 225 kWh/a	PEB_{SK} =	63,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern,SK}$ =	191 625 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	39,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern,SK}$ =	114 600 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	23,7 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	42 646 kg/a	$CO2_{SK}$ =	8,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,68
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dorr - Schober & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	29.04.2024		
Gültigkeitsdatum	29.04.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	2043		

dsp
DORR - SCHOBER & PARTNER
ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT MBH
A - 1060 Wien, Linke Wienzeile 10/3
T (0043 1) 587 61 31, office@dsp-zt.at

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

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 01.01.2024

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

eine Person	**€ 57.600,00 jährlich**	**€ 4.114,29 monatlich 14 x**
zwei Personen	**€ 85.830,00**	**€ 6.130,71**
drei Personen	**€ 97.130,00**	**€ 6.937,86**
vier Personen	**€ 108.420,00**	**€ 7.744,29**
für jede weitere Person	**€ 6.330,00**	**€ 452,14**

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**:

Die Mindesteinkommensgrenzen werden jedes Jahr angepasst. Für den Zeitraum vom
1. Jänner bis zum 31. Dezember 2024 gelten folgende Werte:

- 1 Erwachsener: 1.155,84 Euro/monatlich
- 2 Erwachsene: 1.728,84 Euro/monatlich
- Je Kind: 178,35 Euro

Für jede weitere erwachsene Person beträgt das Mindesteinkommen zusätzlich 573,00 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**:

  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.

finanzierungshilfe

Eigenmittelersatzdarlehen:

Zur Finanzierung des Baukostenbeitrags einer geförderten Genossenschaftswohnung im Objekt Podhagskygasse 57, 1220 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 Einkommenssteuergesetz 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 2024

Haushaltsgröße	förderbare Fläche in m2	12,5 % EMK	7,5 % EMK	5 % EMK	2,5 % EMK
		der förderbaren Gesamtbaukosten			
eine Person	50	24.680	33.310	37.260	41.210
eine behinderte Person	50	26.740	36.090	40.370	44.650
zwei Personen	70	36.780	49.650	55.530	61.420
zweiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	70 85	39.850	53.790	60.170	66.540
drei Personen	85	41.620	56.180	62.840	69.500
dreiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	85 100	45.090	60.870	68.080	75.300
vier Personen	100	46.460	62.720	70.150	77.580
vierköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	100 115	50.330	67.940	75.990	84.050
fünf Personen	115	49.170	66.370	73.800	81.230
fünfköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	115 130	53.260	71.890	79.940	88.000
sechs Personen	130	51.880	70.020	77.450	84.880
sechsköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	130 145	56.190	75.840	83.890	91.950
sieben Personen	145	54.590	73.670	81.100	88.530
siebenköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	145 150	59.120	79.790	87.840	95.900
acht Personen	150	57.300	77.320	84.750	92.180
achtköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	150 150	62.050	83.740	91.790	99.850
jede weitere Person jeweils	15	2.710	3.650	3.650	3.650
begünstigte Person oder Jungfamilie	15	2.930	3.950	3.950	3.950
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 74901

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/

Wichtig:

Wenn das gewährte **Eigenmittelersatzdarlehen mehr als die Hälfte** des Finanzierungsbeitrages beträgt, wird bei **Standardwohnungen** eine **Kaution** von 6-Brutto-Monatsmieten eingehoben.

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

"Eisenhof"
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft 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:
21. Dez. 2022
HV | BU
VK | Sek.
Prot. Vgz. | Techn. A

MA 50 - NF 966316/20-1
22, Podhagskygasse III, Bpl. B
WWFSG 1989

Wien, 13. Dezember 2022

§ 3 NeubauVO 27/2007
§ 6 NeubauVO 27/2007
§ 6a NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 7 (2) NeubauVO 27/2007 i.d.F. LGBl. Nr. 23/2022 Nachhaltigkeit

ZUSICHERUNG

I.

Der "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 95929y), 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 233 Wohnungen (16.730,21 m²) davon 119 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (7.343,80 m²) und einem Geschäftsraum (285,82 m²) jeweils in Miete

in Wien 22, Podhagskygasse III, Bpl. B
auf der Liegenschaft EZ 672
KG Breitenlee
mit dem Baurecht BREZ 2057
KG Breitenlee

- ein **Darlehen gemäß § 3 NeubauVO 2007 im Betrag von 13,782.984,30 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 5,513.193,72 EUR, ob der obigen

Baurechtseinlage 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 1,101.570,00 EUR,** (150,-- EUR/m² Wohnungs-Wohnnutzfläche), **für 119 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (7.343,80 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 440.628,00 EUR, ob der obigen Baurechtseinlage 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 734.380,00 EUR, für 119 Wohnungen (7.343,80 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 293.752,00 EUR, ob der obigen Baurechtseinlage 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 1,101.570,00 EUR, für 119 Wohnungen (7.343,80 m²)** unter der Voraussetzung, dass ob der obigen Baurechtseinlage gemäß § 6 Abs. 5 leg.cit. ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten nichtrückzahlbaren Zuschusses (das sind 1,652.355,00 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde,

- ein zusätzliches **unverzinstes Landesdarlehen gemäß § 7 (2) NeubauVO 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 i.d.F. LGBl. für Wien Nr.23/2022 - Nachhaltigkeit, im Betrag von 2,552.404,50 EUR,** gegen die ausdrückliche Zustimmung im zu errichtenden Schuldschein, dass ohne weiteres ein Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Wien samt 6 % Verzugszinsen zuzüglich Zinseszinsen, 6 % Stundungszinsen und einer Nebengebührenkaution in der Höhe von 40 vH des zugesicherten Darlehensbetrages, das sind 1,020.961,80 EUR, ob der obigen Baurechtseinlage einverleibt werde, und unter der Voraussetzung, dass die förderungsspezifischen Maßnahmen in der bekanntgegebenen Qualität hergestellt wird,

durch die Wiener Landesregierung namens des Landes Wien zugesichert.

Die Tilgung und Verzinsung der Landesdarlehen (§§ 3, 6a und § 6 Verordnung 2007) bzw. die Tilgung des unverzinsten Landesdarlehens (§ 7 Abs. 2 Verordnung 2007) erfolgt gemäß den im Abschnitt II. (§§ 3, 6a, 7 Abs. 2 der VO) bzw. gemäß der im Abschnitt III. (§ 6 der VO) angeführten nachstehenden Bedingungen.

Dieser Förderung liegt folgender Finanzierungsplan zugrunde:

2,41 % Eigenmittel gem. § 69 (1) WWFSG 1989	567.300,00 EUR
Eigenmittel gem. § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989	2,840.156,27 EUR
2,41 % Eigenmittel gem. § 69 (1) WWFSG 1989 (SMART-Wohnungen)	430.578,00 EUR
Eigenmittel gem. § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989 (SMART-Wohnungen)	2,159.843,73 EUR
Hypothekardarlehen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (vorrangiges Pfandrecht)	13,832.545,37 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 3 NeubauVO 2007)	13,782.984,30 EUR
Darlehen des Landes Wien („Superförderung") (§ 6 NeubauVO 2007)	1,101.570,00 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 6a (1) NeubauVO 2007)	734.380,00 EUR
Baukostenzuschuss des Landes Wien (§ 6a (1) NeubauVO 2007) (Höchstbetragspfandrecht)	1,101.570,00 EUR
Unverzinstes Darlehen des Landes Wien (§ 7 (2) NeubauVO 2007) Nachhaltigkeit	2,552.404,50 EUR
Hypothekardarlehen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (nachrangiges Pfandrecht)	2,278.485,54 EUR
Gesamtbaukosten (inkl. Garagenkosten)	41,381.817,71 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
Unverzinstes Darlehen gemäß § 7 Abs. 2 Neubauverordnung 2007

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin sind die beiliegenden Originalschuldscheine und die Verpflichtungserklärung und Pfandbestellungsurkunde beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der Schuldscheine und der Pfandbestellungsurkunde (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunden und eines Grundbuchsauszuges ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Den Pfandrechten / Höchstbetragspfandrecht zu Gunsten des Landes dürfen im Rang keine anderen Geldlasten als solche, die im Finanzierungsplan als vorrangig zu verbüchernd ausgewiesen sind, vorangehen.

Die Nebengebührenkaution der Landesdarlehen haftet auch zur Sicherstellung der Ansprüche, die im Zwangsversteigerungsverfahren nicht kraft gesetzlicher Vorschrift den Rang des Kapitals genie-

ßen, insbesondere auch der länger als 3 Jahre rückständigen Zinsen, Verzugszinsen und Zinseszinsen vom Erstehungstage bis zum Tage der Meistbotsverteilung und der gerichtlichen Verwahrungs- und Erfolglassungsgebühren. Mehrere Schuldner*innen 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 gemäß § 3 und § 6a Neubauverordnung 2007 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.d.g.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 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 5,29 EUR (Norm-Wohnungen) bzw. 3,87 EUR (SMART-Wohnungen) je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich, jeweils zum 1. Jänner, in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 [oder des an seine Stelle tretenden Index] für Juni des Bezugsjahres zu den jeweiligen Indexwerten aller Folgejahre (des vorher angeführten Basisjahres) ergibt.

Die oben genannten Beträge sind als verbindlich zu betrachten, allerdings nur solange dadurch die gemäß § 3 Abs. 4 bzw. bei SMART-Wohnungen die gemäß § 3 Abs. 4 i.V.m. § 6a Abs. 1 lit. c) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. jedenfalls zu ermittelnden Grenzwerte nicht überschritten werden.

Einzuhaltende Obergrenze:
Im Falle einer solchen Überschreitung stellt der von vorgenannter Verordnung (in Verbindung mit § 63 Abs. 1, 3 und 4 WWFSG 1989 i.d.F. LGBl. für Wien 69/2019) vorgegebene Wert die absolute Obergrenze der auf die Mieter*innen (Nutzungsberechtigten) überwälzbaren Quadratmeterbelastung dar.

3 a) Im Sinne des § 69 WWFSG 1989 darf für die von gegenständlicher Zusicherung erfassten SMART-Wohnungen ein Finanzierungsbeitrag (für Bau- und Grundkosten) von max. 60,-- EUR pro m^2 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 des Baukostenzuschusses (des nichtrückzahlbaren Zuschusses) 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 des Baukostenzuschusses sind die Vorlage des Grundbuchsauszuges über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes sowie der Pfandrechte/Höchstbetragspfandrechtes 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 bekanntwerdenden Wohnungswerber*innen in gleicher Weise zu informieren.

Die Flüssigmachung der Landesdarlehen und des Baukostenzuschusses 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. der Baukostenzuschuss (der nicht rückzahlbare Zuschuss) bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung tranchenweise zur Auszahlung gebracht:

Förderungsparagraph	Jahr	Betrag
Landesdarlehen § 3	2023	11,715.536,66 EUR
	2024	1,378.298,42 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2026	689.149,22 EUR
Landesdarlehen § 6a	2023	624.223,00 EUR
	2024	73.438,00 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2026	36.719,00 EUR
Baukostenzuschuss § 6a	2023	936.334,50 EUR
	2024	110.157,00 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2026	55.078,50 EUR
Unverzinstes Landesdarlehen § 7 Abs. 2	2023	1,786.683,15 EUR
	2024	638.101,12 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2026	127.620,23 EUR

Die letzten 5 % der Landesdarlehen und des Baukostenzuschusses 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 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.

022)

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 (2) 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 (2) 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 Landedarlehens gemäß § 3 NeubauVO 2007 und des unverzinsten Landesdarlehens gemäß § 7 Abs. 2 NeubauVO 2007 i.d.g.F. erfolgt auf alle parifizierten Bestandseinheiten (inklusive der Stellplätze), das Landesdarlehen sowie der Baukostenzuschuss gemäß § 6a VO 2007 i.d.g.F. sind auf die von dieser Förderung umfassten Wohnungen (top Nrn.) 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 36.400,00 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 der vergebene Baukostenzuschuss 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 Rechtsnachfolger*innen 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 der vergebene Baukostenzuschuss 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. des Baukostenzuschusses 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 des Baukostenzuschusses ist die Rückforderung nur für den Teilbetrag auszusprechen, der dem Anteil der geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes) an den Landesdarlehen und Baukostenzuschuss laut Aufteilung gemäß Punkt 9, 9a und 9b in Verbindung mit Punkt 13 dieser Zusicherung entspricht.

24) Die Landesdarlehen und der Baukostenzuschuss 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,
d) ein allfällig verpfändetes Baurecht während der Laufzeit der Förderung erlischt,
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 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 des unverzinsten Landesdarlehens gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.F. LGBl. für Wien 23/2022 wird widerrufen, wenn festgestellt wird, dass der Förderungszweck, also die in Aussicht genommenen Maßnahmen

- Verwendung von erneuerbaren Energieträgern
- Energieverbrauchsminimierung
- Nachhaltige klimaschonende Bauweisen und Baumaterialien, Naturschutz

nicht oder nur ungenügend erreicht werden. In allen Zweifelsfällen ist das Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsorgan herzustellen.

29) Das zugesicherte und bereits ausbezahlte unverzinste Landesdarlehen gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.F. LGBl. für Wien 23/2022 ist ohne Verzug seitens der Förderungswerberin zur Rückzahlung zu bringen, wenn der Förderungszweck, also das Erreichen des im § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.F. LGBl. für Wien 23/2022 definierten Maßnahmen nicht oder nur ungenügend erreicht worden sind. In allen Zweifelsfällen ist das Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsorgan herzustellen.

30) Das Nicht-Erreichen des oben genannten Standards stellt in jedem Fall einen Widerrufsgrund für die gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. zugesicherten Wohnbauförderungsmittel dar.

31) Für das nicht zeitgerecht zur Rückzahlung gebrachte unverzinste Landesdarlehen gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. sind Verzugszinsen in der Höhe von 6 % p.a., gerechnet vom Eintritt des Wegfalls der förderungsspezifischen Maßnahmen, 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 Schuldner*innen 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	936.334,50 EUR
	2024	165.235,50 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 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.) 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) im Falle einer Baurechtsliegenschaft (Baurechtseinlage) - das verpfändete Baurecht während der Laufzeit des Darlehens erlischt,
b) im Falle einer Baurechtsliegenschaft (Baurechtseinlage) - hinsichtlich der verpfändeten Baurechtseinlage die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird,
c) über das Vermögen der Förderungswerberin und Darlehensschuldnerin der Konkurs oder ein Ausgleichsverfahren eröffnet wird,
d) die Förderungswerberin als juristische Person in Liquidation tritt oder aufgelöst wird,
e) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft (oder eines verpfändeten Liegenschaftsanteiles) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird.

Für die Verzinsung gilt Punkt 9) sinngemäß.

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

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

IV.

Allgemeine Bestimmungen

1) Förderbarkeit der Loggienflächen:
Sämtliche Loggien sind - als Loggien - nur dann förderbar, wenn sie zur Gänze mit festem Material fünfseitig umschlossen ausgeführt werden: Die seitliche bauliche Begrenzung einer Loggia ins Freie oder gegen eine angrenzende Loggia muss so beschaffen sein, dass deren vollflächige Bauelemente dauerhaft und fugenlos mit dem Bauwerk verbunden sind und bis zur Decke reichen.

2) Sollte das zur Realisierung gelangende Bauvorhaben in mehr als nur geringfügigem Ausmaß von dem Projekt abweichen, das im Bauträgerwettbewerb juriert wurde, kann gegenständliche ZUSICHERUNG seitens des Landes Wien widerrufen werden.

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

- 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:
Neuhauser

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Thüringer
Oberamtsrat

AMT DER WIENER LANDESREGIERUNG 10

Eisenhof
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20

3.2.2023

Land Wien
Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

AMT DER WIENER LANDESREGIERUNG

EINGELANGT AM
Zur Erledigung an:
27. JAN. 2023
HV | BU
VK | Sek
Proj. Vor. | Techn. A

"Eisenhof"
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft 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 966316/20-1
22, Podhagskygasse III, Bpl. B
WWFSG 1989

Wien, 20. Jänner 2023

§ 3 NeubauVO 27/2007
§ 6 NeubauVO 27/2007
§ 6a NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 7 (2) NeubauVO 27/2007 i.d.F. LGBl. Nr. 23/2022 Nachhaltigkeit

ZUSICHERUNGS-ABÄNDERUNG

I.

In Abänderung der ha. Zusicherung vom 13.12.2022 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 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 5,29 EUR (Norm-Wohnungen) bzw. 3,87 EUR (SMART-Wohnungen) je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden. Diese Beträge sind bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 WWFSG 1989 jährlich gemäß § 63 Abs. 3 WWFSG 1989 zu valorisieren, mindestens aber jährlich um + 2 %.
Die oben genannten Beträge sind als verbindlich zu betrachten, allerdings nur solange dadurch die gemäß § 3 Abs. 4 bzw. bei SMART-Wohnungen die gemäß § 3 Abs. 4 i.V.m. § 6a Abs. 1 lit. c) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. jedenfalls zu ermittelnden Grenzwerte nicht überschritten werden.

Einzuhaltende Obergrenze:
Im Falle einer solchen Überschreitung stellt der von vorgenannter Verordnung (in Verbindung mit § 63 Abs. 1, 3 und 4 WWFSG 1989 i.d.F. LGBl. für Wien 69/2019) vorgegebene Wert die absolute

Obergrenze der auf die Mieter*innen (Nutzungsberechtigten) überwälzbaren Quadratmeterbelastung dar.

3 a) Im Sinne des § 69 WWFSG 1989 darf für die von gegenständlicher Zusicherung erfassten SMART-Wohnungen ein Finanzierungsbeitrag (für Bau- und Grundkosten) von max. 60,-- EUR pro m^2 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 13.12.2022 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Sachbearbeiter:
Neuhauser

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Thüringer
Oberamtsrat

Eisenhof
Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20

3.2.2023

Land Wien

Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

AMT DER WIENER
LANDESREGIERUNG

EINGELANGT AM:
Zur Erledigung
20. DEZ. 2022
HV | BÜ
VK | Sek
Proj. Vor. | Techn. A

"Eisenhof"
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft 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 966316/20-78
22, Podhagskygasse III, Bpl. B
WWFSG 1989
§ 13 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
Kommunale Infrastruktur

Wien, 13. Dezember 2022

ZUSICHERUNG

I.

Der "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 95929y), im Folgenden kurz "Förderungswerberin" genannt, wird gemäß § 14 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl.Nr. 18/89, in Verbindung mit § 13 NeubauVO 27/2007 jeweils in der geltenden Fassung, zur Errichtung der kommunalen Infrastruktur für das Bauvorhaben

in Wien 22, Podhagskygasse 57 (Podhagskygasse III, Bpl. B)

auf der Liegenschaft	EZ 672
	KG Breitenlee
mit dem Baurecht	BREZ 2057
	KG Breitenlee

- ein **Baukostenzuschuss (= nichtrückzahlbarer Zuschuss) gemäß § 13, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 i.d.g.F. im Betrag von 345.069,94 EUR**, unter der Voraussetzung, dass ob der obigen Baurechtseinlage gemäß § 6 Abs. 5 leg.cit. ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten nichtrückzahlbaren Zuschusses (das sind 517.604,91 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde, durch die Wiener Landesregierung namens des Landes Wien zugesichert.

II.

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin ist die Verpflichtungserklärung und Pfandbestellungsurkunde beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der Pfandbestellungsurkunde (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunde und eines Grundbuchsauszuges ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Dem Höchstbetragspfandrecht zu Gunsten des Landes dürfen nur Geldlasten, die - im Finanzierungsplan der Förderungszusicherung vom 13.12.2022 zur GZ MA 50 - NF 966316/20-1 als vorrangig zu verbüchernd ausgewiesen sind, vorangehen.

2) Die Förderungswerberin hat bei einem Kreditinstitut ein gesondertes Konto, lautend auf die Förderungswerberin (samt Adresse des Bauvorhabens) zu eröffnen. Ein Nachweis über die Kontoeröffnung ist dem vom Amt der Wiener Landesregierung bestellten Bauaufsichtsorgan (Magistratsabteilung 25) zu erbringen. Zahlungen, die ein anderes Bauvorhaben betreffen, dürfen nicht über dieses Konto abgewickelt werden. Sämtliche das Bauvorhaben betreffende Zahlungen erfolgen ausschließlich über dieses Konto. Mit dem Kreditinstitut ist zu vereinbaren, dass auf jederzeitiges Verlangen der MA 25 ein Gebarungsauszug über alle bisher erfolgten Kontobewegungen vorzulegen ist. Anforderungen von Landesmitteln erfolgen grundsätzlich nur nach den in dieser Zusicherung festgelegten Bedingungen. Kontoüberziehungen sind grundsätzlich zu vermeiden, außer sie erscheinen wirtschaftlich vertretbar (z.B. Einhalten der Skontofrist). Auszahlungsbeträge sind nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen unverzüglich den berechtigten 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.

3) Die Überweisung des Baukostenzuschusses (des nichtrückzahlbaren Zuschusses) erfolgt nur tranchenweise über Antrag des Bauaufsichtsorganes bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung. Voraussetzung für eine Auszahlung des Baukostenzuschusses sind die Vorlage des Grundbuchsauszuges über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes sowie des Höchstbetragspfandrechtes und die Vorlage der Baubeginnsanzeige an die Magistratsabteilung 50.

Die Flüssigmachung des Baukostenzuschusses 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 der Baukostenzuschuss (die nicht rückzahlbare Zuschuss) bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung tranchenweise zur Auszahlung gebracht:

Förderungsparagraph	Jahr	Betrag
Baukostenzuschuss § 13	2024	327.816,44 EUR
	2026	17.253,50 EUR

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.

4) Gemäß § 9 Wiener Antidiskriminierungsgesetz darf die Vergabe von Förderungen des Landes ausschließlich an natürliche oder juristische Personen erfolgen, die das Verbot der Diskriminierung (§ 2) und Benachteiligung (§ 4 Abs. 3) beachten. Die förderungswerbenden Personen haben eine diesbezügliche Erklärung der Haftungsübernahme abzugeben.

5) Für die Überwachung der bedungenen Bauausführung, der ordnungs- bzw. widmungsgemäßen Verwendung der Mittel sowie für die Überprüfung der Endabrechnung wird vom Amt der Wiener Landesregierung für die Dauer der Bauführung auf Kosten des Landes Wien ein Bauaufsichtsorgan bestellt. Dem bestellten Bauaufsichtsorgan sowie Organen des Amtes der Wiener Landesregierung ist für die Dauer der Förderungsmaßnahmen im Sinne des WWFSG 1989 die Besichtigung der geförderten Baulichkeit jederzeit zu ermöglichen.

6) Nach Abschluss der Bauführung hat die Förderungswerberin ohne Verzug die Endabrechnung dem Amt der Wiener Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die Förderungswerberin hat dem Bauaufsichtsorgan alle für die Kostenprüfung notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

7) Sind aufgrund der Endabrechnung Förderungsmittel zu refundieren, ist der (sind die) zu viel in Anspruch genommene(n) Betrag (Beträge) unverzüglich, jedenfalls aber binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch das Amt der Wiener Landesregierung und zwar verzinst rückzuüberweisen. (Die Verzugszinsen betragen 6 %, die Stundungszinsen 6 % p.a.)

8) Das beim Wohnfonds Wien vorgelegte Datenblatt ist hinsichtlich der Nutzer*innenkonditionen dahingehend zu ändern, dass die Entlastung der Wohnungsnutzer*innen aufgrund der zusätzlichen Förderung ausgewiesen wird.

Das geänderte Datenblatt und die vom Land Wien anerkannten Kennziffern des Datenblattes sind in weiterer Folge Grundlage für die Bildung des Finanzierungsbetrages nach § 69 WWFSG 1989 oder für die Mietzinsbildung nach § 63 Abs. 1 WWFSG 1989.

9) Der Baukostenzuschuss ist aliquot dem Teil, der nicht an die Wohnungsnutzer*nnen weitergegeben wird, fälligzustellen und analog Pkt. 7) zu refundieren.

10) Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind, in erster Instanz, die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Landesregierung, Wien 1, Rathaus, ausschließlich zuständig.

11) Durch die Unterfertigung der Zweitschrift dieser Zusicherung erklärt sich die Förderungswerberin unwiderruflich mit allen Bestimmungen dieser Zusicherung, des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung, sowie der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung, als für sie rechtsverbindlich einverstanden.

Land Wien

Der Sachbearbeiter:
Neuhauser

Für die Landesregierung:

Thüringer
Oberamtsrat

Eisenhof
gemeinnützige
Wohnbau-gesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20

3.2.2023

eisenhof

Wien, 02.04.2024/ADJ
a.djordjevski@heimbau.at
dw 89

Wohnprojekt Wien 22., Podhagskygasse 57
Information zu Ihrer Schlüsselübergabe

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter!

Wir freuen uns, Ihnen den Zeitraum für die Schlüsselübergabe Ihrer Wohnung in 1220 Wien, Podhagskygasse 57 zeitgerecht mitzuteilen.

Die Übergabe Ihrer Wohnung findet **voraussichtlich in der Zeit vom**

10.06.2024 bis 14.06.2024

statt.

Nähere Informationen (wie Modus, detaillierte Zeitangabe etc.) zur Schlüsselübergabe erhalten Sie, wie vertraglich vereinbart, spätestens sechs Wochen vorher.

Wir weisen vorsichtshalber darauf hin, dass die angeführten Informationen und Einschätzungen auf Grundlagen beruhen, die sich – vor allem aufgrund äußerer und nicht beeinflussbarer Umstände – auch jederzeit schlagartig ändern können. Wir ersuchen Sie daher, dies bei Ihren Handlungen/Entscheidungen (Stichwort: zB Kündigung der bestehenden Mietwohnung) zu berücksichtigen.

Wir freuen uns auf ein Wiedersehen an den Übergabetagen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Angela Djordjevski
Wohnungsvergabe

eisenhof
Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

firmenliste

BAUHERR:

eisenhof

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Eichenstraße 2, 1120 Wien
E-Mail: office@heimbau.at
www.heimbau.at

WOHNUNGSVERGABE:

EISENHOF

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

Tina Fasching
Tel: 981 71 087
E-Mail: t.fasching@heimbau.at

BAUFIRMA:

PORR Bau GmbH Hochbau – NL Wien / Neubau 3

Absberggasse 47, 1100 Wien
Bauleiter Herr Dipl. Ing. Christoph Grömer
Tel: 0664 626 5804
E-Mail: christoph.groemer@porr.at

ELEKTRIKER:

STEINEDER GmbH
Betriebsstraße 10, 4210 Unterweitersdorf
Kontaktperson: Herr Messiak (Elektrostellplatz)
Tel: 0723564004/18
E-Mail: elektro@steineder.at