Land Wien | Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

MA50-HS | Muthgasse 62, 1190 Wien
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft mbH (FN 084481m)
Andreasgasse 9
1070 Wien

Amt der Wiener Landesregierung
MA 50-HS | Muthgasse 62
1190 Wien
Telefon +43 1 4000 Nebenstelle
Fax + 43 1 4000 99 74869
haussanierung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA50–HS-1348857-2025-15
Wien 12, Tichtelgasse 20
(FO 0063/2020)

Wien, 3. März 2026

ZUSICHERUNG

I.

im Folgenden kurz "Förderungswerberin bzw. Förderungswerber" genannt, werden gemäß §§ 42 und 43 sowie gegebenenfalls §§ 44 und 45 im Zusammenhang mit § 37 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989 in der geltenden Fassung und der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung (San-Dek-VO 2024) LGBl. für Wien Nr. 15/2024 idF LGBl. Nr. 56/2025, zur Vornahme von Sanierungsmaßnahmen in dem Objekt in Wien 12, Tichtelgasse 20

auf der Liegenschaft	EZ 2105
der Katastralgemeinde	01305 Meidling

folgende Förderungsleistungen durch das Land Wien zugesichert:

<u>Förderungsleistungen für die Sockelsanierung:</u>

- Für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß § 12 Abs. 3 San-Dek-VO 2024 wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag in der Höhe von 230.789,00 EUR gewährt.

- Ein 20-jähriges Förderungsdarlehen gemäß § 4 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Z 1 San-Dek-VO 2024 in der Höhe von 579.324,40 EUR gegen die ausdrückliche Zustimmung im zu errichtenden Schuldschein, dass ohne weiteres ein Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Wien samt Zinsen im Ausmaß von 1 % jährlich (dekursiv berechnet), samt 6 % Verzugszinsen zuzüglich Zinseszinsen und eine Nebengebührenkaution in der Höhe von 40 % der zugesicherten Darlehensbeträge und gemäß § 41 Abs. 4 WWFSG 1989 das Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einverleibt werden. Die Tilgung der Darlehen erfolgt gemäß Pkt. 5) der im Abschnitt III. angeführten nachstehenden Bedingungen.

- Annuitätenzuschüsse gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 San-Dek-VO 2024 auf die Dauer von 20 Jahren zu einem [redacted] gemäß § 4 Abs. 2 SanDek-VO.

[redacted]

Somit betragen die zu leistenden Annuitätenzuschüsse fix halbjährlich pauschal 17.814,23 EUR, [redacted] für gesamte 20-jährige Laufzeit.

Davon werden gemäß Abschnitt III. Pkt. 6) 16.047,29 EUR zur Abdeckung des Förderungsdarlehens des Landes Wien herangezogen.

[redacted]

Die Förderung erfolgt zur Vornahme folgender Sanierungsmaßnahmen:

Sockelsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 in Verbindung mit Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung LGBl. für Wien Nr. 15/2024 idF LGBl. Nr. 56/2025:

§ 12 (Sockelsanierung, Landesdarlehen, Annuitätenzuschuss, Ökobeitrag)

Die unter Abschnitt III. angeschlossenen Bedingungen und Auflagen sind Bestandteil der Zusicherung.

[redacted]

Für die Landesregierung:

Mag.ª Gantsidis-Broschek
Obermagistratsrätin

II.

[redacted]

III.

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

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

Die in der Empfehlung bzw. dem (Vor-)Prüfbericht des wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (wf_w), enthaltenen und von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber durch Unterschrift akzeptierten Auflagen gelten als Bedingungen dieser Zusicherung.

Die im Vorprüfbericht bzw. im Prüfbericht empfohlene Förderung setzt aufrechte Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse voraus. Für zur Gänze bestandsfreie Objekte ist ausschließlich eine Förderung im Rahmen einer Totalsanierung möglich.

Sollte daher im Zuge der Projektabwicklung Bestandsfreiheit festgestellt werden, wird bei Vorliegen der förderungsrechtlichen Voraussetzungen und Zustimmung der Förderungswerberin bzw. des Förderungswerbers auf Totalsanierung umgestellt, anderenfalls die Förderung zu widerrufen ist.

Durch die Unterfertigung des Doppels dieser Zusicherung erklärt sich die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber unwiderruflich mit allen Bestimmungen dieser Zusicherung, als für sie bzw. ihn rechtsverbindlich, einverstanden.

Die Unterfertigung ist von sämtlichen Mieteigentümerinnen bzw. Miteigentümer bzw. durch die mittels Prozessvollmacht ausgewiesene Vertreterin bzw. den ausgewiesenen Vertreter vorzunehmen.

Ein Exemplar der gegengezeichneten Original-Zusicherung ist als Einverständniserklärung an das Amt der Wiener Landesregierung zu retournieren.

Verbücherung

2) Beim Grundbuchsgericht ist die Verbücherung des Veräußerungsverbotes sowie des Pfandrechtes zu Gunsten des Landes Wien binnen 6 Monaten ab Ausstellung der Zusicherung zu erwirken und als Nachweis hierfür dem Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50) ein entsprechender Grundbuchsauszug vorzulegen.

Die Nebengebührenkaution haftet für alle im Schuldschein übernommenen Nebenverbindlichkeiten und dient zur Sicherstellung der Ansprüche, die im Zwangsversteigerungsverfahren nicht kraft gesetzlicher Vorschrift den Rang des Kapitals genießen, insbesondere auch der länger als 3 Jahre rückständigen Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen vom Erstehungstage bis zum Tage der Meistbotsverteilung und der gerichtlichen Verwahrungs- und Ausfolgungsgebühren. Mehrere Schuldnerinnen bzw. Schuldner haften für das Darlehen zur ungeteilten Hand.

Von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber ist der beiliegende Originalschuldschein beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung dieses Schuldscheines, die Zustellung des Originalschuldscheines und eines Grundbuchsauszuges an das Land Wien (Magistratsabteilung 50) zu erwirken.

Auszahlungskonto

3) Die in Abschnitt I. angeführten Mittel werden auf ein von der Förderungswerberin bzw. dem Förderungswerber bzw. der bevollmächtigten Vertretung bekanntzugebendes inländisches Bankkonto, welches kein eigenes Bausonderkonto sein muss, überwiesen.

Sämtliche auf dieses Bankkonto auf Aufforderung des Prüforganes (wf_w) zu überweisende Geldmittel sind ausschließlich zur Refinanzierung der Sanierungsmaßnahmen laut Prüfbericht des wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung zu verwenden.

Vom Prüforgan freigegebene Auszahlungsbeträge sind nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen unverzüglich den berechtigten Professionistinnen bzw. Professionisten zu überweisen.

Bauüberwachung

4) Für die Überwachung der bedungenen Bauausführung, der ordnungs- bzw. widmungsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel sowie für die Überprüfung der Endabrechnung wurde vom Amt der Wiener Landesregierung auf Kosten des Landes Wien der wohnfonds_wien als Prüforgan bestellt. Diese Tätigkeit ersetzt nicht die im Rahmen der Baubetreuung vorgesehene Bauaufsicht.

Dem bestellten Prüforgan sowie den Organen des Amtes der Wiener Landesregierung ist auf Förderungsdauer die Besichtigung der geförderten Baulichkeiten jederzeit zu ermöglichen.

Förderungsdarlehen des Landes Wien

5) Voraussetzungen für eine Auszahlung sind das Vorliegen des Originalschuldscheines und eines Grundbuchsauszuges, welcher die Verbücherung des Pfandrechts und des Veräußerungsverbotes zu Gunsten des Landes Wien ausweist.

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber ist verpflichtet das geförderte Objekt zum Neubauwert zuzüglich der Abbruchskosten gegen Brandschaden zu versichern. Diese Versicherung ist zumindest auf Förderungsdauer abzuschließen und aufrecht zu erhalten, wobei die Versicherungsprämien pünktlich zu bezahlen sind. Eine Kopie der Polizze ist vor Auszahlung des Förderungsdarlehens des Landes Wien als Nachweis vorzulegen.

Die quartalsmäßige Zuzählung des Landesdarlehens auf das Bankkonto erfolgt gemäß dem u.a. vereinbarten Auszahlungsplan, nach Maßgabe der vorhandenen Landesmittel und setzt die Vorlage von vorfinanzierten und seitens des wohnfonds_wien geprüften Rechnungen sowie den nachgewiesenen Baufortschritt in entsprechendem Ausmaß beim wohnfonds_wien, voraus.

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber ist verpflichtet, das Förderungsdarlehen des Landes Wien (Landesdarlehen) beginnend mit dem, dem Beginn der Darlehenslaufzeit nächstfolgenden 20. Mai bzw. 20. November in halbjährlichen Pauschalraten in der Höhe von 2,77 % des Darlehensbetrages zurückzuzahlen. Die Darlehenslaufzeit beginnt mit dem der gänzlichen Zuzählung des Darlehens nächstfolgenden 20. Mai bzw. 20. November.

Werden Annuitätenzuschüsse zur Anweisung freigegeben, ist die Rückzahlungsrate für das Förderungsdarlehen des Landes Wien nicht direkt von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber an das Land Wien abzuführen, sondern wird von den zu leistenden Annuitätenzuschüssen einbehalten (Aufrechnung).

Annuitätenzuschüsse

6) Zur Refinanzierung von geförderten Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden gemäß § 37 WWFSG 1989 werden die unter Abschnitt I. zugesicherten Annuitätenzuschüsse auf die Dauer von 20 Jahren gewährt.

Die Annuitätenzuschüsse betragen für die Finanzierung von Sockelsanierungsmaßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung (San-Dek-VO 2024) 5 %–jährlich der restlichen 60 % der förderbaren Gesamtbaukosten.

Diesen o.a. Annuitätenzuschüssen liegen variable effektive Kosten nach § 12 Abs. 2 leg. cit. im Ausmaß von 5 % zugrunde. Sinken diese Kosten jeweils um 0,5 % Punkte wird auch der erwähnte Prozentsatz (5 %) jeweils um 0,3 Prozentpunkte reduziert. Steigen die Kosten im obigen Sinne, erhöht sich der Zuschuss um 0,3 Prozentpunkte bis zum Ausgangswert.

Wird zur Finanzierung des Bauvorhabens laut Finanzierungsplan ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen, hat dieses den Bestimmungen des § 4 Abs. 2 der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung (San-Dek-VO 2024) zu entsprechen.

Eine allfällige Umschuldung dieses Darlehens darf während der Annuitätenzuschussleistung nur im Einvernehmen mit dem Amt der Wiener Landesregierung vorgenommen werden.

Diese Zuschüsse werden bei Sockelsanierungen (nach § 12 Abs. 1 San-Dek-VO 2024) von 60 % der förderbaren Gesamtbaukosten berechnet. Diese Zuschüsse gelangen je zur Hälfte zu den Terminen 20. Mai bzw. 20. November eines jeden Jahres, gemindert um 2,77 %des gewährten Förderungsdarlehens des Landes Wien, zur Auszahlung.

a) Die buchhalterische Anweisung (Auszahlung) der o.a. Annuitätenzuschüsse erfolgt ab Tilgungsbeginn des im Finanzierungsplan enthaltenen Kapitalmarktdarlehens, sofern die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber ihren bzw. seinen Anteil gemäß Tilgungsplan leistet und ein Baufortschritt, der mindestens 70 % der förderbaren Gesamtbaukosten entspricht, durch das Prüforgan bestätigt wurde.

   Im Falle vorzeitiger Rückzahlung des noch aushaftenden Betrages vom Kapitalmarktdarlehen durch die Förderungswerberin bzw. den Förderungswerber wird die Zahlung der offenen Annuitätenzuschüsse eingestellt. Die Umschuldung der (des) Kapitalmarktdarlehen(s) darf nur im Einvernehmen mit dem Amt der Wiener Landesregierung vorgenommen werden.

b) Die Auszahlung der o.a. laufenden Annuitätenzschüsse an die Förderungswerberin bzw. den Förderungswerber erfolgt über Antrag des Prüforganes bei Bestätigung eines Baufortschrittes, der mindestens 70 % der förderbaren Gesamtbaukosten entspricht. Die zulässigen effektiven Kosten bei einer variablen Verzinsung der Eigenmittel dürfen halbjährlich höchstens den Wert des 6-Monats-Euribor betragen.

Einmalige nichtrückzahlbare Beiträge

7) Die einmaligen nichtrückzahlbaren Beiträge werden auf Anforderung des Prüforganes (wohnfonds_wien) ebenfalls auf das Bankkonto überwiesen und sind ausschließlich zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen laut Prüfbericht des wohnfonds_wien zu verwenden.

Vom Prüforgan freigegebene Auszahlungsbeträge sind nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen unverzüglich den berechtigten Professionistinnen bzw. Professionisten zu überweisen.

Die quartalsmäßige Flüssigmachung der Baukostenbeiträge erfolgt gemäß dem u.a. vereinbarten Auszahlungsplan, nach Maßgabe der vorhandenen Landesmittel und setzt die Vorlage von vorfinanzierten und seitens des wohnfonds_wien geprüften Rechnungen sowie den nachgewiesenen Baufortschritt in entsprechendem Ausmaß beim wohnfonds_wien voraus.

Sollte der Auszahlungsplan nicht eingehalten werden können, ist das Land Wien berechtigt die Förderungszusicherung hinsichtlich der nicht rechtzeitig ausbezahlten Tranche(n) zu widerrufen.

Bei Vorliegen der o.a. Voraussetzungen werden die Landesdarlehen bzw. die Baukostenbeiträge bei entsprechendem Baufortschritt tranchenweise (quartalsmäßig) zur Auszahlung gebracht:

[redacted]

Die letzten 20 % der Baukostenbeiträge werden erst nach Erstellung des Schlussprüfberichtes durch den wohnfonds_wien und nach Genehmigung der Endabrechnung ausbezahlt.

Bauführung

8) Durch die Annahme der Zusicherung bringt die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber zum Ausdruck, dass sie bzw. er sich verpflichtet, die in Abschnitt I. dieser Zusicherung angeführten Mittel ausschließlich für das ob genannte Bauvorhaben unter Anerkennung und genauer Einhaltung aller in dieser Zusicherung, im WWFSG 1989 und in den dazu ergangenen Verordnungen der Wiener Landesregierung enthaltenen Beschränkungen und Auflagen zu verwenden. Die Überweisung

des nichtrückzahlbaren Beitrags erfolgt nur über Antrag des Bauaufsichtsorganes. Die vorherige Verbauung der Darlehen bzw. Eigenmitteln ist erforderlich; ihre Verwendung für den Bau ist dem Prüforgan nachzuweisen.

Das Bauvorhaben ist entsprechend der Empfehlung/dem Vorprüfbericht des wohnfonds_wien in normaler Ausstattung nach der dieser Förderung zu Grunde gelegten Kostenberechnung auszuführen.

Die Sanierungsmaßnahmen sind unter möglichster Schonung der Rechte der Mieterinnen bzw. Mieter durchzuführen, widrigenfalls eine missbräuchliche Handhabung zur Einstellung der Förderungsleistung führt.

Abweichungen von der Empfehlung/dem Vorprüfbericht des wohnfonds_wien und von der genehmigten Kostenberechnung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Prüforganes.

9) Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen, ausgenommen Etagenheizungen, ist die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber 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 bzw. der Förderungswerber ist weiters verpflichtet, die Wartung einer solchen zentralen Wärmeversorgungsanlage vertraglich sicherzustellen.

Des Weiteren hat die Anlage besondere Vorrichtungen (Geräte) zu enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Benützerin bzw. jedes einzelnen Benützers festgestellt werden kann.

Die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien idgF. ist zeitgerecht und ohne unnötigen Aufschub zu erstatten.

10) Mit den Bauarbeiten ist längstens innerhalb von 6 Monaten nach Zustellung dieser Zusicherung zu beginnen. Die Arbeiten sind von hierzu Befugten auszuführen. Die dieser Zusicherung zugrundeliegenden Arbeiten sind längstens innerhalb von 3 Jahren (ab Zusicherung) fertig zu stellen.

11) Änderungen der geförderten Objekte während der Förderungsdauer, insbesondere Änderungen um mehr als 3 % der Nutzfläche über das vorgesehene Ausmaß, Umwidmungen usw. sind an die vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung gebunden.

Die im Vorprüfbericht bzw. im Prüfbericht empfohlene Förderung setzt aufrechte Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse voraus. Für zur Gänze bestandsfreie Objekte ist ausschließlich eine Förderung im Rahmen einer Totalsanierung möglich.

Sollte daher im Zuge der Projektabwicklung gänzliche Bestandsfreiheit festgestellt werden, ist die Förderung über Antrag - wenn möglich - auf Totalsanierung umzustellen bzw. zu widerrufen.

Endabrechnung

12) Nach Vollendung der Bauführung hat die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr danach, die Endabrechnung über die Kosten der Bauführung dem Amt der Wiener Landesregierung zur Feststellung der Gesamtbaukosten und Genehmigung vorzulegen. Diese Endabrechnung wird im Auftrag des Amtes der Wiener Landesregierung durch das Prüforgan überprüft.

Legt die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber die Endabrechnung nicht fristgerecht vor, so kann das Amt der Wiener Landesregierung die Gesamtbaukosten durch das Prüforgan, dem wohnfonds_wien oder einen geeigneten Dritten auf Kosten der Förderungswerberin bzw. des Förderungswerbers feststellen lassen und der Endabrechnung zu Grunde legen, sofern nicht die Förderung widerrufen wird.

Durch Annahme der Förderungszusicherung bringt die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber zum Ausdruck, dass sie bzw. er solche Kosten übernimmt.

Wurden neben der Förderung nach dem WWFSG 1989 andere Förderungen (beispielsweise aus Mitteln des Altstadterhaltungsfonds bzw. des Bundesdenkmalamtes) in Anspruch genommen, sind diese in der Endabrechnung gesondert auszuweisen.

13) Die vom Amt der Wiener Landesregierung genehmigte Endabrechnung bildet die Grundlage für die Festsetzung der Höhe der im Finanzierungsplan vorgesehenen Darlehen, für die Höhe der Annuitätenzuschussleistung sowie für das Ausmaß des nicht rückzahlbaren Beitrages.

a) Sind auf Grund der Endabrechnung Förderungsmittel 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 mit 6 % p.a. verzinst rück zu überweisen.

b) Weiters ist der Förderungsgeber berechtigt - so sich vor der Endabrechnung Verringerungen ergeben - adäquate Reduktionen der entsprechenden Förderungsleistungen auf den jeweils aktuellen Betrag vorzunehmen.

Widerruf bzw. Rückforderung von Förderungsleistungen

14) Die Zusicherung kann bis zum Beginn der Zuzählungen von Förderungsleistungen widerrufen werden, wenn die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber die übernommenen Verpflichtungen nicht einhält oder der Zweck der Förderung gefährdet erscheint.

15) Das Förderungsdarlehen des Landes Wien wird unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten aufgekündigt, wenn die Schuldnerin bzw. der Schuldner

a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ihren bzw. seinen 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 bzw. ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterlässt oder

d) ihre bzw. seine Verpflichtungen gemäß § 12 Abs. 3 WWFSG 1989 oder die Bedingungen (Auflagen) dieser Zusicherung nicht erfüllt oder

e) ohne Zustimmung des Landes Wien 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 bestimmungsgemäßen Verwendung bestellten Personen den Zutritt in das geförderte Objekt nicht ermöglicht oder

h) das Eigentum (Wohnungseigentum) am geförderten Objekt oder das Baurecht ohne Zustimmung des Landes Wien durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen wurde oder

i) die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber nach diesem Gesetz geförderte Wohnungen oder Geschäftsräume zu einem höheren als den gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzt oder zulässt.

j) Das Förderungsdarlehen des Landes Wien kann ebenfalls gekündigt werden, wenn im Zuge der Projektabwicklung durch den wohnfonds_wien oder den Förderungsgeber gänzliche Bestandsfreiheit festgestellt und eine Umstellung auf Totalsanierung nicht beantragt wird oder nicht möglich ist.

Im Falle der Kündigung des Landesdarlehens gemäß den o.a. Punkten verzinst sich das zugezählte Darlehen vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit 6 % p.a..

16) Im Sinne des § 43 Abs. 2 und § 44 Abs. 3 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 werden Beiträge eingestellt bzw. bereits bezahlte Förderungsleistungen (Beiträge) rückgefordert, wenn

a) die Kündigungsgründe gemäß § 42 Abs. 2 leg.cit. (siehe Punkt 15) vorliegen;

b) die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber die zur Errichtung des geförderten Objektes vorgesehenen Mittel laut Finanzierungsplan (Abschnitt II.) nicht bestimmungsgemäß verwendet;

c) Darlehen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen (§ 41 Abs. 2 leg.cit.) nicht den förderungsrechtlichen Bedingungen entsprechen.

Für die Verzinsung gilt Punkt 15 sinngemäß.

Das Förderungsdarlehen kann ohne vorangegangene Kündigung fällig gestellt und zurückgefordert werden, wenn

a) über das Vermögen der Förderungswerberin bzw. des Förderungswerbers der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird,

b) die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber als juristische Person in Liquidation tritt oder aufgelöst wird.

Aus den gleichen Gründen können Annuitätenzuschüsse eingestellt und nicht rückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgefordert werden.

17) Der Förderungsgeber hat die Berechtigung, im Falle von Förderungswidrigkeiten eine teilweise, bzw. gänzliche Hemmung von Förderungsleistungen auszusprechen. So die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber nicht umgehend, bzw. innerhalb einer vom Förderungsgeber gesetzten Frist einen den Förderungskonditionen entsprechenden Zustand wiederherstellt, kann ein teilweiser, bzw. gänzlicher Förderungswiderruf ausgesprochen werden.

Wird im Zuge der Projektabwicklung gänzliche Bestandsfreiheit festgestellt, ist die Förderung über Antrag - wenn möglich - auf Totalsanierung umzustellen bzw. zu widerrufen.

Dies inkludiert naturgemäß auch die Rückforderung eventuell bereits zu Unrecht ausbezahlter Förderungsleistungen zuzüglich 6 % p.a. Zinsen ab Eintritt des Rückforderungsgrundes.

Anbotsverpflichtung

18) Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber hat die zweite sowie jeweils jede weitere vierte, bestandsfreie, geförderte Wohnung auf die Dauer von fünf Monaten ab Förderungszusicherung der Stadt Wien im Wege der Wohnberatung Wien GesmbH, 1030 Wien, Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße (kurz Wohnberatung Wien GesmbH genannt), zur Vergabe an Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen. Die fünfmonatige Vergabefrist beginnt mit dem Datum der Anbotsannahme durch die Wohnberatung Wien GesmbH zu laufen.

Die Vermietung dieser Anbotswohnungen hat mit unbefristeten Mietverträgen zu erfolgen.

Wird eine von der Wohnberatung Wien GesmbH vorgeschlagene Wohnungswerberin bzw. ein vorgeschlagener Wohnungswerber von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber abgelehnt, beginnt ab Kenntnisnahme dieser Ablehnung die Vergabefrist für diese Wohnung neu zu laufen.

Auf Dauer der Förderungsleistungen des Landes Wien sind Anbotswohnungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses (bzw. Auflösung eines Vorvertrages oder Anwartschaftsvertrages) erneut der Wohnberatung Wien GesmbH zur Vergabe zur Verfügung zu stellen.

Für die im Prüfbericht des wohnfonds_wien-ausgewiesenen Anbotswohnungen sind zeitgerecht folgende Unterlagen der Wohnberatung Wien GesmbH vorzulegen:

Anbotsformular (in zweifacher Ausführung)

Wohnungspläne

Mustermietvertrag

Die für Anbotswohnungen abgeschlossenen Mietverträge sind dem Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50) auf Verlangen vorzuweisen.

19) Bei Nichteinhalten der Anbotsverpflichtung wird eine Konventionalstrafe von 80 % der förderbaren Gesamtsanierungskosten der betreffenden Wohnung vereinbart.

Die Konventionalstrafe wird spätestens wirksam, wenn

a) die betreffende Wohnung unter Missachtung des Vergaberechtes der Wohnberatung Wien GesmbH während der Anbotsfrist von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber selbst vergeben wird,

b) die Wohnung mit Anbotsverpflichtung trotz zweimaliger Fristerstreckung um jeweils einen Monat nicht zur Verfügung gestellt wird.

20) Einmalzahlungen, wie Kautionen, dürfen für mit Förderungsmitteln des Landes Wien sanierte bzw. neu errichtete Wohnungen, für die ein Mietvertrag im Zeitraum ab Förderungszusicherung bis zum Auslaufen der Förderungsleistungen des Landes Wien abgeschlossen wird, den 3-fachen kostendeckenden monatlichen Mietzins nicht überschreiten, widrigenfalls eine Konventionalstrafe von 25 % der förderbaren Gesamtsanierungskosten der betreffenden Wohnung vereinbart wird.

21) Statt der Verhängung einer Konventionalstrafe ist grundsätzlich in allen angeführten Fällen auch der Förderungsentzug für die einzelne Wohnung, sowie eine Rückforderung (vgl. Pkt. 17) der Förderungsleistung möglich. Dies gilt auch bei nachweislicher Verletzung mietrechtlicher Vorschriften.

22) Der Abschluss des Mietvertrages darf nicht von Vereinbarungen über „Nebenleistungen“ bzw. sonstigen Leistungen (wie Beistellung von Einrichtungsgegenständen, Entgelt für „Verbesserungsarbeiten“, etc.) abhängig gemacht werden.

Mietzinsbestimmungen

23) Für die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegenden Miet- bzw. Nutzungsverträge, insbesondere auch nach den Bestimmungen des § 20a WGG, gelten die Entgeltbestimmungen gemäß § 14 Abs. 1 dieses Bundesgesetzes.

Für die Sockelsanierung - § 12 San-Dek-VO 2024 - gilt:

Sollte sich auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle oder eines Gerichtes gemäß § 18 ff MRG für den jeweiligen mit Förderungsmitteln im Standard angehobenen sanierten Mietgegenstand ein höherer Hauptmietzins als die Deckungsmiete gemäß § 64 Abs. 2 WWFSG 1989 ergeben, darf diese höhere Hauptmiete für den jeweils genehmigten Verteilungszeitraum laut der Entscheidung eingehoben werden.

Für andere Mietverträge gilt: Auf Dauer der Förderung darf lediglich ein kostendeckender Hauptmietzins (Deckungsmiete) gemäß § 64 Abs. 2 WWFSG 1989 zuzüglich eines Pauschalbetrages für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vereinbart und eingehoben werden, andernfalls eine entsprechende Kürzung der Annuitätenzuschüsse eintritt. Bei der Berechnung der Deckungsmiete sind die Aufteilungsregeln des § 64 Abs. 4 WWFSG 1989 sowie die Veränderungen der Bezugsgröße für die Berechnung der Annuitäten gemäß den dieser Zusicherung zu Grunde liegenden Bestimmungen der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung (San-Dek-VO 2024) zu beachten. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei befristet abgeschlossenen Mietverträgen ein Abschlag von 25 % von der kalkulierten zulässigen Deckungsmiete gemäß § 64 Abs. 3 WWFSG 1989 zum Tragen kommt. Diese Beschränkungen der Mietzinsbildung gelten nur auf Dauer der Förderung. Der voraussichtliche Ablauf der Förderungsdauer ist den Mieterinnen bzw. Mieter bei Anmietung schriftlich bekanntzugeben.

Für den DG-Aus-/Zubau - § 13 Abs. 1 Z. 1 San-Dek-VO 2024 - gilt:

Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel darf auf Förderungsdauer gemäß § 13 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung (San-Dek-VO 2024) höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 mit einem 50%igen Zuschlag begehrt werden. Bei befristet abgeschlossenen Mietverträgen kommt gemäß § 64 Abs. 3 WWFSG 1989 ein Abschlag von 25 % vom zulässigen Hauptmietzins zum Tragen. Zuzüglich kann ein Pauschalbetrag gemäß § 64 Abs. 2 WWFSG für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vereinbart werden. Diese Beschränkungen der Mietzinsbildung gelten nur auf Dauer der Förderung.

Eine Berechnung des kostendeckenden bzw. zulässigen Mietzinses (siehe Pkt. 25) ist beizulegen.

Zwecks Überprüfung sind über Aufforderung des Amtes der Wiener Landesregierung die jeweils gültigen Mietverträge bzw. Nutzungsverträge des geförderten Gebäudes vorzulegen.

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber hat im Mietvertrag bzw. Nutzungsvertrag eine Zustimmungserklärung der Mieterin bzw. des Mieters zur Übermittlung des Mietvertrages bzw. des Nutzungsvertrages an die Wohnbauförderungsstelle für den Fall einer Überprüfung der Daten aufzunehmen.

24) Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des § 11 MRG ist eine Untervermietung der von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Wohneinheiten grundsätzlich möglich, aber jedenfalls an die vorherige ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Amtes der Wiener Landesregierung gebunden.

25) Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber sind verpflichtet, Mietanwärterinnen bzw. Mietanwärter spätestens bei Mietvertragsabschluss und Mieterinnen bzw. Mieter rechtzeitig vor Abschluss einer Vereinbarung im Sinne der §§ 64 WWFSG 1989 und 16 Abs. 10 MRG bzw. gemäß § 63 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Z. 1 iV mit § 13 Abs. 2 Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung (San-Dek-VO 2024) - über wohnungsseitige Maßnahmen die nach dem Muster vom wohnfonds_wien erstellte Berechnung der Deckungsmiete (Beilage 1) zu übergeben. Dieser Berechnung sind die „Information für die Mieterinnen bzw. Mieter" (Beilage 2) sowie gegebenenfalls ein Auszug der Schlichtungsstellenentscheidung beizulegen. Die „Information für die Mieterinnen bzw. Mieter" erstellt der wohnfonds_wien als Beilage zum Prüfbericht bzw. Schlussprüfbericht. Bei jeder Änderung der Vorschreibung der Deckungsmiete bzw. des höheren Nutzungsentgeltes ist den Mieterinnen bzw. Mietern gleichzeitig eine entsprechende Berechnung auszufolgen.

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber erklären sich im Sinne des § 8 Datenschutzgesetzes damit einverstanden, dass die gemäß Beilagen 1 und 2 erstellte Berechnung der Deckungsmiete bzw. des höheren Nutzungsentgeltes sowohl von der Wohnbauförderungsstelle als auch vom wohnfonds_wien selbst den betroffenen Mieterinnen bzw. Mietern bzw. deren (Mieter*innen)Interessenvertretungen weitergegeben werden dürfen.

Förderungstafel

26) Am sanierten Gebäude ist auf Förderungsdauer auf Kosten der Förderungswerberin bzw. des Förderungswerbers im Hauseingangsbereich an einer haltbaren Tafel (Metall, Stein) im Format DIN A3 folgender Text anzubringen: "Dieses Gebäude wurde unter Verwendung von Förderungsmitteln des Landes Wien in den Jahren XXXX bis YYYY / im Jahr XXXX unter Bürgermeister Dr. Michael Ludwig und Vizebürgermeisterin und Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen Kathrin Gaál, durchgreifend saniert und XX Wohnungen verbessert und / oder neu geschaffen".

Kostentragung von Maklerprovisionen

27) Anlässlich der Vermietung von mit Förderungsmitteln des Landes Wien sanierten bzw. neu errichteten Wohnungen dürfen die Mieterinnen bzw. Mieter nicht mit Maklerprovisionen belastet werden. Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber verpflichtet sich bei Einschaltung einer Immobilienmaklerin bzw. eines Immobilienmaklers zwecks Vermittlung dieser Wohnungen etwaige nach den Bestimmungen der Maklerverordnung für die Mieterin bzw. den Mieter anfallende Provisionsansprüche zu übernehmen. Bei Zuwiderhandeln wird eine Konventionalstrafe im Ausmaß des 3-fachen der Mieterin bzw. dem Mieter in Rechnung gestellten Provisionsbetrages vereinbart.

Vereinbarungsgemäß erfolgt die Zahlung der Konventionalstrafe nicht direkt durch die Förderungswerberin bzw. den Förderungswerber an das Land Wien, sondern der festgelegte Betrag wird mit den zu leistenden Annuitätenzuschüssen gegen verrechnet.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Serviceleistung der Wohnberatung Wien GmbH hingewiesen. Jede Förderungswerberin bzw. jeder Förderungswerber kann alle gefördert sanierten und zur Vermietung anstehenden Wohnungen kostenlos über die Wohnberatung Wien GmbH anbieten.

kurzfristige Beherbergungszwecke

28) Wurden Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke (mehr als 90 Tag im Jahr) baurechtlich genehmigt und/oder grundbücherlich umgewidmet, dann sind diese förderungsrechtlich weder Wohnungen iS des § 33 Abs. 3 Z 3 WWFSG ("zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet") noch Geschäftslokale iS des § 2 Z 2 WWFSG und sind daher im Bereich der Sanierung nicht nach dem WWFSG bzw. des San-Dek-VO förderbar. Zuwiderhandeln unterliegt förderungsrechtlichen Konsequenzen.

Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

29) Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Verarbeitungen entsprechend den Informationen gemäß Art. 13 und Art. 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) vorgenommen werden:

- Vornahme von Transparenzportalabfragen zur Vermeidung von Doppelförderungen sowie Übermittlung von Förderungen und damit im Zusammenhang stehender personenbezogener Daten (vgl. § 25 Transparenzdatenbankgesetz 2012- TDBG 2012) an den Bundesminister für Finanzen zum Zwecke der Verarbeitung in der Transparenzdatenbank (§§ 15 und 16 Wiener Fördertransparenzgesetz (Wr. FTG) bzw. §§ 25 und 32 TDBG 2012).
- Veröffentlichung von ausbezahlten Förderungen und damit im Zusammenhang stehender personenbezogener Daten (Name/Bezeichnung, Postleitzahl, Fördergegenstand sowie ausbezahlter Förderbetrag) in einem Förderbericht (§ 5 Wr. FTG).

Es wird darauf hingewiesen, dass Förderzusicherungen gemäß den Verpflichtungen des Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) zur Erfüllung der proaktiven Informationspflicht gemäß § 4 IFG auf www.data.gv.at veröffentlicht bzw. aufgrund eines Informationsbegehrens gemäß §§ 7 IFG herausgegeben werden können. Die Veröffentlichung bzw. Herausgabe erfolgt nur insofern bzw. insoweit, als dieser keine Geheimhaltungsgründe (§ 6 IFG) entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bundesministerium für Finanzen die in § 40k Abs. 3 Transparenzdatenbankgesetz 2012 (TDBG 2012) genannten Daten von Förderungen (insb. Name/Bezeichnung der Fördernehmerin bzw. des Fördernehmers, ausbezahlter Förderbetrag, PLZ, Rechtsform) ab einer Förderhöhe von EUR 1.500 gemäß den Bestimmungen des § 40k TDBG 2012 auf www.transparenzportal.gv.at für die Dauer von 5 Jahren veröffentlicht (ausgenommen davon sind Förderungen an Privatpersonen).

Gebührenbefreiung

30) Sich ergebende Gebühren und sonstige öffentliche Abgaben, sofern sie nicht unter die Befreiungsbestimmungen gemäß § 42 WSG 1984 fallen, hat die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber zu tragen.

Gerichtsstand

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

Wien, am _____

_____

Unterschrift der Förderungswerberin
bzw. des Förderungswerbers
bzw. der bzw. des bevollmächtigten
Vertreterin bzw. Vertreters

[redacted]

Stadt Wien

Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
https://www.wien.gv.at/amtssignatur