



MA50-Neubauförderung | Muthgasse 62, 1190 Wien
Bauwerk E31 GmbH
Schottengasse 4/26
1010 Wien

Amt der Wiener Landesregierung
MA 50-NF | Muthgasse 62
1190 Wien
Telefon+43 1 4000 74840
Fax +43 1 4000 99 74840
neubauforderung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA50-NF-215345/2025
Bauvorhaben: 16., Erdbrustgasse 31
WWFSG 1989

Wien, 10.11.2025

§ 8 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 10 (2) NeubauVO 27/2007 i.d.F. LGBL. Nr. 23/2022 Nachhaltigkeit

ZUSICHERUNG

I.

Der Bauwerk E31 GmbH (FN 566191i), im Folgenden kurz "Förderungswerberin" genannt, wird gemäß § 12 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBL. Nr. 18/89, in der geltenden Fassung, zur Errichtung eines Wohnhausanlageanteiles mit 4 Eigentumswohnungen (310,05 m²)

in Wien 16., Erdbrustgasse 31
auf der Liegenschaft EZ 01405
KG 5961

- ein **Darlehen gemäß § 8 NeubauVO 2007 im Betrag von 263.542,50 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 105.417,00 EUR, ob der obigen Liegenschaft und gemäß § 6 Abs. 4 das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einverleibt werde,

- ein zusätzliches **unverzinstes Landesdarlehen gemäß § 10 (2) NeubauVO 2007, LGBL. für Wien Nr. 27/2007 i.d.F. LGBL. für Wien Nr.23/2022 - Nachhaltigkeit, im Betrag von 46.507,50 EUR**, unter der Voraussetzung, dass ob der obigen Liegenschaft 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 18.603,00 EUR, ob der obigen Liegenschaft 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 des Landesdarlehens (§ 8 Neubau VO 2007) bzw. die Tilgung des unverzinsten Landesdarlehens (§ 10 Abs. 2 Verordnung 2007) erfolgt gemäß den im Abschnitt II. angeführten nachstehenden Bedingungen.

II.

Darlehen gemäß § 8 Neubauverordnung 2007 Unverzinstes Darlehen gemäß § 10 Abs. 2 Neubauverordnung 2007

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin sind die beiliegenden Originalschuldscheine beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der Urkunden (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunden und eines Grundbuchsatzes ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Den Pfandrechten 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 haften auch zur Sicherstellung der Ansprüche, die im Zwangsversteigerungsverfahren nicht kraft gesetzlicher Vorschrift den Rang des Kapitals genießen, insbesondere auch der länger als 3 Jahre rückständigen Zinsen, Verzugszinsen und Zinseszinsen vom Erststellungstage 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 des Darlehens mit dem dem Bezug der Wohnungen, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. April bzw. 1. Oktober.

Das Förderungsdarlehen des Landes gemäß § 8 Neubauverordnung 2007 ist im Nachhinein mit 0,5% (im Halbjahr) des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.

3) Die Darlehenslaufzeit der Darlehen beträgt 30 Jahre.

Die Zinsenzahlung des Förderungsdarlehens des Landes gemäß § 8 Neubauverordnung 2007 beginnt mit Beginn der Darlehenslaufzeit.

Die Rückzahlung des Darlehenskapitals beginnt für die Darlehen nach 5 Jahren und beträgt

vom 6. bis 10. Jahr	1 % (im Halbjahr)
vom 11. bis 15. Jahr	1,5 % (im Halbjahr)
vom 16. bis 20. Jahr	2 % (im Halbjahr)
vom 21. bis 25. Jahr	2,5 % (im Halbjahr)
vom 26. bis 30. Jahr	3 % (im Halbjahr)

des ursprünglichen Darlehensbetrages. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

3) a) Für die Wohnungen gilt zusätzlich:

Sofern die Förderwerberin nicht den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG, BGBl Nr. 139/1979, unterliegt, sind die Bestimmungen der §§ 13 bis 15a WGG sinngemäß auf die Dauer der Förderung, mindestens jedoch für 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrages anzuwenden.

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 Hypothekendarlehen 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 Vizebürgermeisterin Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál errichtet".

7) Die Überweisung der Landesdarlehen sowie der sonstigen im Finanzierungsplan angeführten Kapitalmarktdarlehen erfolgt nur über Antrag des Bauaufsichtsorganes. Die Verwendung der Eigenmittel für den Bau ist dem Bauaufsichtsorgan jedenfalls nachzuweisen.

Voraussetzung für eine Auszahlung der Landesdarlehen sind:

- a) die Retournierung einer gegengezeichneten Original-ZUSICHERUNG
- b) die Retournierung der Schuldscheine nach erfolgter Verbücherung der Pfandrechte und des Veräußerungsverbotes
- c) die Vorlage eines Grundbuchsatzuzuges über die rangrichtige(n) Verbücherung(en) der Land-Wien-Pfandrechte und des Veräußerungsverbotes
- d) die Vorlage des Ergebnisses der Ausschreibung der Baumeister*innenarbeiten
- e) die Vorlage der Baubeginnsanzeige bei der Magistratsabteilung 50
- f) die Vorlage eines Muster-Informationsblattes (seitens der Förderungswerberin an die MA 50), dem zu entnehmen ist, dass jede wohnungswerbende Person über
 - den Grundkostenanteil
 - den Baukostenanteil, unter Zugrundelegung des Finanzierungsplanes der Zusicherung sowie der Preisbasis und der Ausstattung, auf welcher Kalkulation aufgebaut wurde und unter Beachtung auf aktuelle Mehrkosten (wie der Zwischenfinanzierung etc.)

- die monatliche Wohnungsaufwandbelastung (ohne Bewirtschaftungskosten) informiert worden ist; dies ergänzt durch eine Verpflichtung der Förderungswerberin, alle folgenden Wohnungswerber*innen in gleicher Weise (dem Muster entsprechend) zu verständigen.
- g) Die Vorlage des Drittelanbots (Einräumung des Vorschlagsrechts, für so viele Wohnungen, wie einem Drittel der geförderten Nutzfläche entspricht) an das Wohnservice Wien GmbH, Wien 3, Guglgasse 7-9 („WSW“) und an die MA 50 - Neubauförderung.

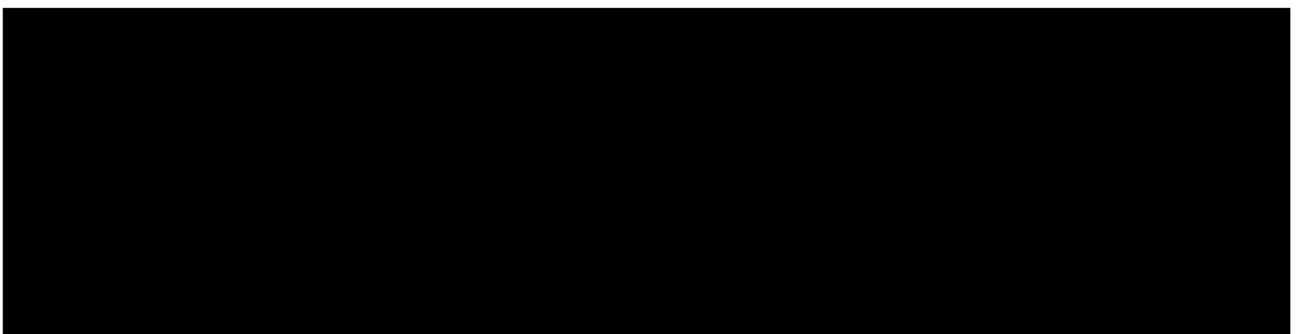
Sollten, laut Stellungnahme des „WSW“, Adaptierungen im Anbotsvolumen oder solche im Zusicherungsumfang (resultierend aus Planänderungen oder Neuorientierungen in der Verwertung) erforderlich werden, können dennoch bis zu 60% des zugesicherten Förderungsvolumens zur Anweisung gelangen. Die letzten 40% dürfen allerdings erst dann zugezählt werden, wenn das „WSW“ die Stimmigkeit und Richtigkeit der (durch die Förderungswerberin vorzunehmenden) „Nachjustierung“ des Anbotsvolumens bestätigt hat.

Die Förderungswerberin wird bei Übergabe, zumindest bei Anbotswohnungen, an die zukünftigen Eigentümer*innen die von Wohnservice Wien erstellte, entgeltliche Willkommensmappe „mein zuhause“ nach Tunlichkeit überreichen. Der Förderwerberin wird die Möglichkeit eingeräumt, in Absprache mit Wohnservice Wien, der Willkommensmappe weitere objekt- und unternehmensrelevante Materialien beizulegen.

Dem „WSW“ sind von der Förderungswerberin folgende Unterlagen vorzulegen: Planparien (inkl. Ansicht, Lageplan etc.) Wohnungspläne, Nutzwertfestsetzungsbescheid oder -gutachten, Baubeschreibungen (Ausstattungslisten), Wohnungstabellen, Vertragsmuster.

Bei Vorliegen der o.a. Voraussetzungen werden die bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung tranchenweise zur Auszahlung gebracht.

Die Flüssigmachung der Landesdarlehen 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.



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

Vor Zuzählung von Finanzierungsmitteln gemäß Finanzierungsplan kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn die Förderungswerberin nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

Weiters kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn auf Grund der Kostenvoranschläge (der Baumeister*innenarbeiten) eine Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen der im Finanzierungsplan genannten Gesamtbaukosten nicht realisierbar erscheint.

Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden.

8) Die interne Aufteilung und Rückzahlung der zur Finanzierung des Bauvorhabens verwendeten Mittel laut Finanzierungsplan ist - jedenfalls innerhalb desselben Verrechnungskreises (siehe Punkt 8a) - nach dem Verhältnis der Nutzwerte im Sinne des § 2 Z. 8 WWFSG 1989 vorzunehmen.

8a) 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.

9) 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.

9 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.

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

9 c) 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 der Landesdarlehen anzuschließen.

Die Aufteilung des Landesdarlehens gemäß § 8 VO/2007 und des unverzinsten Landesdarlehens gemäß § 10 Abs. 2 NeubauVO 2007 i.d.g.F. erfolgt auf alle parifizierten Bestandseinheiten.

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 8, 8a und 8b der Zusicherung) in der Liste darzustellen.

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

Sind aufgrund 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 verzinst rückzuüberweisen (die Verzugszinsen betragen 6 % p.a., die Stundungszinsen 6 % p.a.).

10) Falls anlässlich der Endabrechnung bei der auf die einzelne Wohnung entfallenden Rückzahlungsannuität eine (nicht durch Zinssatzschwankungen bedingte) Steigerung um mehr als 10 % oder bei der Eigenmittelleistung eine solche von mehr als 5 % gegenüber dem ursprünglichen Anbot eintritt, behält sich das Amt der Wiener Landesregierung die Verhängung einer auf 3 Jahre befristeten Sperre der Förderungswerberin von einer positiven Begutachtung weiterer eingereichter Projekte vor.

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 der Vorschreibung der Rückzahlungsraten hat die Förderungswerberin dafür Sorge zu tragen, dass von jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer nur der ihrem bzw. seinem parifizierten Anteil an dem Förderungsobjekt entsprechende Annuitätenbetrag der dafür gewährten Darlehen eingehoben wird. Die Höhe und Berechnung der von den Eigentümer*innen zu bezahlenden Beträge ist dem Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50) über Verlangen nachzuweisen.

13) Die Förderungswerberin hat spätestens bis zum Benützungsbeginn der geförderten Baulichkeit dem Amt der Wiener Landesregierung in doppelter Ausfertigung in übersichtlicher Form die künftigen Eigentümer*innen in der Weise bekannt zu geben, dass jeweils zur top. Nr. des geförderten Objektes der Vor- und Zuname, die Geburtsdaten, das Verwandtschaftsverhältnis, das Einkommen im Sinne des WWFSG 1989, aller mit den künftigen Eigentümer*innen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, die Größe der geförderten Wohnung in m², der bisherige ordentliche Wohnsitz, angegeben und die Auflassung der bisherigen Wohnung nachgewiesen wird.

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 wohnbaufördert, sind die Rechte daran in jedem Fall aufzugeben. Eine diesbezügliche schriftliche Verpflichtungserklärung sowie die entsprechenden Nachweise sämtlicher Wohnungswerber*innen 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.

Die entgeltliche Erstvergabe der Wohnungen darf erst nach schriftlicher Förderungszusage nur durch die Förderungswerberin selbst unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des anteiligen Grundstückspreises und nicht im Wege von Realitätenvermittler*innen, Gebäudeverwaltungen oder anderen Vermittlungsbüros erfolgen.

Eine Weiterveräußerung von geförderten Objekten (einzelner geförderter Wohnungen) ist grundsätzlich nur nach schriftlicher Zustimmung des Landes zulässig.

Die vorübergehende und nur kostendeckende Vermietung von geförderten Wohnungen im Falle einer beruflich bedingten Abwesenheit ist an die vorherige Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung gebunden.

14) Die Landesdarlehen werden unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten rückgefordert, wenn die Förderungswerberin

- a) die zur Errichtung des geförderten Objektes vorgesehenen Mittel laut Finanzierungsplan (Abschnitt I.) nicht bestimmungsgemäß verwendet,
- b) den zur Überwachung der bedungenen Bauausführung oder der widmungsgemäßen Verwendung bestellten Personen den Zutritt in das geförderte Objekt nicht ermöglicht,
- c) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das (die) zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene(n) Darlehen nicht nachkommt,
- d) die ihr gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterlässt,
- e) nicht innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlichen Anträge stellt und die hierfür notwendigen Urkunden errichtet,
- f) 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),
- g) das Eigentum (Baurechtseigentum) am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden überträgt,
- h) Rechtsgeschäfte abschließt oder anbahnt, die zu einem Erwerb der geförderten Wohnung bzw. des geförderten Geschäftslokales durch Dritte zu einem überhöhten Preis oder im Wege von Realitätenvermittler*innen, Gebäudeverwaltungen und anderen Vermittlungsbüros zum Ziel hatten,
- i) oder ihre Rechtsnachfolger*innen Geschäftsräume nicht regelmäßig zu geschäftlichen Zwecken verwendet (verwenden),
- j) 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 wertmindernde Veränderungen vornimmt bzw. derartiges zulässt,
- k) Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder auch in sonstigen schriftlichen Erklärungen übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt.
- l) bei den geförderten Wohnungen die antispekulative Maßnahme des § 15h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG, BGBl. Nr. 139/1989 i.d.F. BGBl. I Nr. 176/2023 - sofern die Förderungswerberin den Bestimmungen des WGG unterliegt - die antispekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für 25 Jahre ab Abschluss des Förderungsvertrages, nicht einhält.

14) a) Zugezählte Landesdarlehen 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)

- die Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des Punktes 13) dieser Zusicherung nicht aufgegeben werden
- Wohnungsinhaber*innen Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwerben.

15) 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.

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

Bei Rückforderung der Landesdarlehen ist die Rückforderung nur für den Teilbetrag auszusprechen, der dem Anteil der geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes) an den angemessenen Gesamtbaukosten laut Aufteilung gemäß Punkt 8, 8a und 8b in Verbindung mit Punkt 9 dieser Zusicherung entspricht.

- 16) Zugezählte Landesdarlehen 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 16) sinngemäß.

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

18) 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.

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

20) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden.

21) Die in der Zusicherung enthaltenen Rechte und Pflichten sind den Käufer*innen der Wohnungen, Lokale, Büros oder Geschäftsräume vertraglich zu überbinden [siehe auch Punkt 15) dieser Zusicherung]. Diese Verpflichtung gilt auf Förderungsdauer auch für die folgenden Weiterverkäufe.

22) Eine Kopie dieser Zusicherung ist den Käufer*innen daher vor Vertragsabschluss nachweislich zu übergeben.

23) 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.

24) Sollte das zur Realisierung gelangende Bauvorhaben in mehr als nur geringfügigem Ausmaß von dem Projekt abweichen, das vom Grundstücksbeirat genehmigt wurde, kann gegenständliche ZUSICHERUNG seitens des Landes Wien widerrufen werden.

25) Die Zusicherung des unverzinsten Landesdarlehens gemäß § 10 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.F. LGBL. für Wien 23/2022 wird widerrufen, wenn festgestellt wird, dass der Förderungszweck, also die in Aussicht genommene(n) Maßnahme(n)

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

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

26) Das zugesicherte und bereits ausbezahlte unverzinsten Landesdarlehen gemäß § 10 (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 § 10 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.F. LGBL. für Wien 23/2022 definierte(n) Maßnahme(n) nicht oder nur ungenügend erreicht (worden) ist (sind). In allen Zweifelsfällen ist das Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsorgan herzustellen.

27) Das Nicht-Erreichen des oben genannten Standards stellt in jedem Fall einen Widerrufsgrund für die gemäß § 10 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. zugesicherten Wohnbauförderungsmittel dar.

28) Für das nicht zeitgerecht zur Rückzahlung gebrachte unverzinsten Landesdarlehen gemäß § 10 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. sind Verzugszinsen in der Höhe von 6 % p.a., gerechnet vom Eintritt des Wegfalls der förderungsspezifischen Maßnahme(n), an das Land Wien zu bezahlen.

29) Die Förderungswerberin verpflichtet sich bei den geförderten Wohnungen auf Dauer der Förderung, jedenfalls für 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrages, zur sinngemäßen Anwendung der Bestimmungen der §§ 13 bis 15a und 15h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG i.d.g.F. Sofern die Förderungswerberin den Bestimmungen des WGG unterliegt, sind zudem die antisppekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG auf Dauer der Förderung, jedenfalls für 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrages sinngemäß anzuwenden. Diese Vorgaben sind den zukünftigen Wohnungseigentümer*innen vertraglich zu überbinden.

30) Die Förderungswerberin hat Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksoberflächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen zu errichten. Die Leistung der Photovoltaikanlage hat mindestens 10 Wpeak pro m² konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen. In begründeten Fällen - dies können rechtliche, technische oder zwingende wirtschaftliche Gründe sein - kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden.

31) Weiteres Zuzählerfordernis:

Eine Zuzählung von Förderungsmitteln erfolgt - unbeschadet der allfällig erfolgten Erfüllung der übrigen Auszahlungserfordernisse - jedenfalls erst dann, wenn

- 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 beim Grundstücksbeirat 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 Angebote
 - Auftragsschreiben der Baumeister*innen 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
 - Baubeginnsanzeige
 - Zahlungsplan

32) Beabsichtigt die Förderungswerberin, Wohnungen, die, in Ansehung des in der ZUSICHERUNG [und/oder in der (den) Nachtragszusicherung(en)] festgelegten Förderungsumfangs, als wohnbau-gefördert ausgewiesen sind, freifinanziert zu verkaufen, so ist das Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50) vor der Veräußerung darüber in Kenntnis zu setzen.

33) 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 förderungwerbenden Personen haben eine diesbezügliche Erklärung der Haftungsübernahme abzugeben.

34) Sollte vor Fertigstellung und Endabrechnung des Bauvorhabens eine Wohnungseigentumsbegründung erfolgen, so verpflichtet sich die Förderungswerberin etwaige noch einzutragende Grundbuchs-surkunde(n) für die Land Wien Förderung(en) [Schuldschein(e), Verpflichtungserklärung und Pfandbestellungsurkunde] grundbuchsfähig vorzubereiten und dem Land Wien zur Prüfung und Unterfertigung vorzulegen.

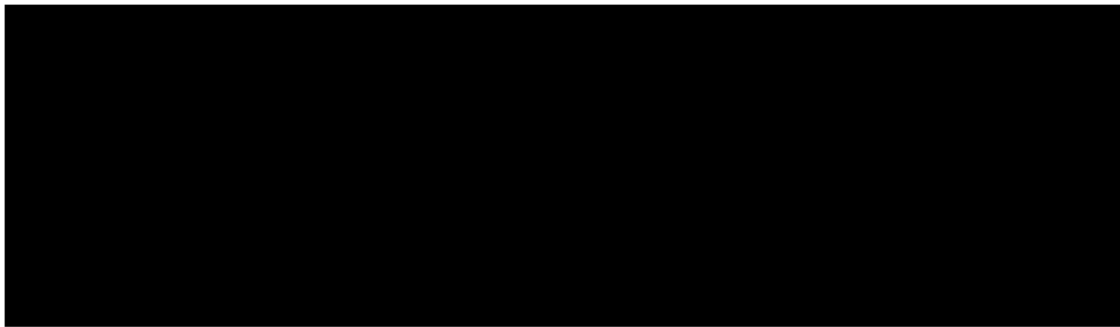
35) Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind, in erster Instanz, die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Landesregierung, Wien 1, Rathaus, ausschließlich zuständig.

36) 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.



Für die Landesregierung:

Schmelzer



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>