

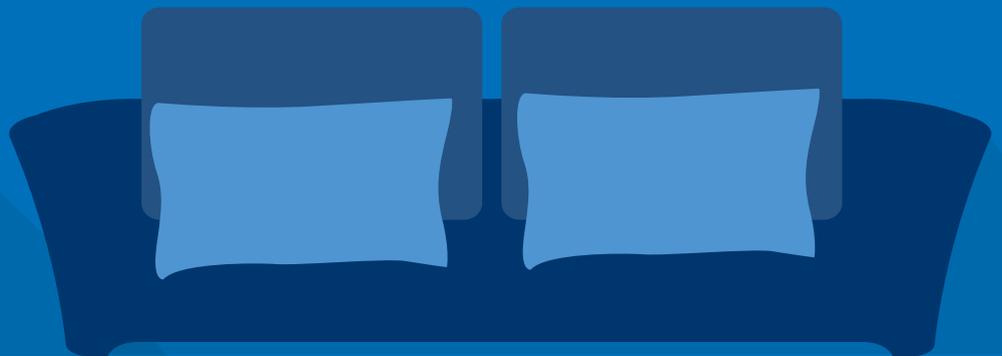
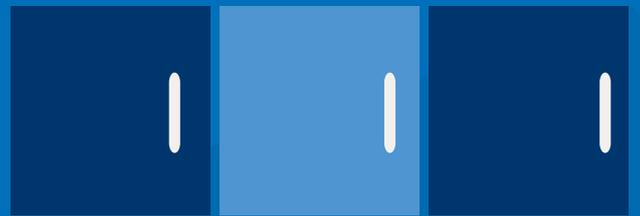


# alpenland



## INFOMAPPE

FÜR MIETERINNEN UND MIETER



# Inhalt

---

## Hausordnung

Tipps und Regeln für beste Nachbarschaft

---

## Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe

Unterstützungs- und Förderungsleistungen

---

## Wartung und Pflege der Wohnung

Jeder ist seines Wohn-Glückes Schmied!

---

## Rat und Tat im Schadensfall

Grundsätzlich gilt: Rasch reagieren um den Schaden gering zu halten!

---

## Wohnungsrückgabe oder -weitergabe

Was ist jetzt zu tun?

---

## Schritt für Schritt zum Wohnungseigentum

Wohnungseigentumsbegründung

---

## Dafür stehen wir

Unser Leitbild

---

## Formularsammlung

Formulare im Überblick

---

## Technik

Anleitungen für technische Betriebsmittel



alpenland



Gutes Zusammenleben



# Hausordnung

Tipps und Regeln für beste Nachbarschaft

- ✓ **Allgemeinräume**
- ✓ **Freiflächen**
- ✓ **Müll**
- ✓ **Tierhaltung**
- ✓ **Lärm**
- ✓ **Brandschutzordnung**

# Hausordnung

## Für ein gutes Zusammenleben

**Ein gedeihliches Zusammenleben beruht auf gegenseitiger Rücksichtnahme, das heißt, die Bedürfnisse der Bewohner aller Altersstufen sind zu beachten.**

**Diese Hausordnung ist als eine Aufstellung von Regeln zu sehen, die zu einem konfliktfreien Miteinander der Bewohner beitragen sollen. So soll sie nicht als willkürliche Einschränkung von Mietrechten betrachtet werden, sondern vielmehr als Beitrag der Vermieterin, um schutzwürdige Interessen zu wahren – sowohl die der einzelnen Hausbewohner als auch die der Hausgemeinschaft.**

Die vorliegende Hausordnung ist ein für alle Wohnhausanlagen einheitliches und verzichtbares Grundgerüst. Sie kann aber bei Bedarf – und in Zusammenarbeit mit der Vermieterin – durch eine Mietermehrheit an die jeweiligen Bedürfnisse einzelner Anlagen angepasst werden. Die Voraussetzungen für eine Adaptierung: Wesentliche Interessen des Vermieters sowie einzelner Mieter dürfen nicht eingeschränkt, gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

### **Gut zu wissen:**

Gesetze, Gemeinde- und Landesverordnungen verlieren durch die Hausordnung nicht an Gültigkeit und sind ebenso einzuhalten. Die Hausordnung ist ein Bestandteil des Nutzungsvertrages. Die Nutzer haften auch für das Verhalten von Mitbewohnern, Besuchern und Beauftragten innerhalb der Wohnhausanlage.

# 1. Allgemeinräume

**Sämtliche Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage - im Haus und auf den Freiflächen – dürfen nur ihren Bestimmungen gemäß und unter größtmöglicher Schonung der Substanz genutzt werden. Verschmutzungen muss der Verursacher entfernen, Beschädigungen sind vom Verursacher zu beheben bzw. werden auf seine Kosten behoben.**

Insoweit in diesen Bereichen die Möglichkeit des Spielens für Kinder gegeben ist, kann die Vermieterin für die Kinder keine Verantwortung übernehmen und sind die Eltern nicht von ihrer Aufsichtspflicht entbunden.

Regelungen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen können von der Mietergemeinschaft festgelegt werden, sofern schutzwürdige Interessen von Einzelmietern sowie der Vermieterin gewahrt bleiben. Kommt eine solche Regelung nicht zustande, gelten die von der Vermieterin festgelegten Regeln.

**Stiegenhäuser, Eingänge zu Haus und Hof und Gänge sind Fluchtwege und daher von Gegenständen freizuhalten.** Insbesondere sind keine Kinderwagen, Gehilfen und Rollstühle im Stiegenhaus abzustellen. Auch alle übrigen Allgemeinräume dürfen nicht mit Möbeln, Geräten oder ähnlichem verstellt werden, da dies die Reinigung sowie die Begehbarkeit erschwert und zudem feuerpolizeilich verboten ist.

Im Interesse des Brandschutzes darf leicht entzündliches Material nicht im Allgemeinbereich gelagert werden, die jeweils geltenden Lagerungsvorschriften müssen beachtet werden.

Jede beabsichtigte bauliche Veränderung in Allgemeinbereichen der Wohnhausanlage ist anzuzeigen und bedürfen der Genehmigung der Vermieterin. Beispiele: die Verlegung von Leitungen, Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes. Gegebenenfalls von der Vermieterin erteilte Auflagen oder Beschränkungen sind einzuhalten.



**Gänge und Stiegen sind keine Lager-  
räume – unbedingt  
von allen Gegen-  
ständen freihalten.**

## 2. Freiflächen

**Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden, das Reparieren und Waschen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen erlaubt.**

Auf den Fahr- und Gehwegen innerhalb der Wohnhausanlage sind die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung einzuhalten. Auf allen Fahrwegen ist Schritttempo zu fahren. Insbesondere ist auf spielende Kinder und andere nicht motorisierte Benutzer Rücksicht zu nehmen. Die Regelungen für die Benutzung der Kinderspielplätze und Grünanlagen werden auf die Bedürfnisse der Wohnhausanlage abgestimmt. Fußballspielen ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen erlaubt. Dabei wird sowohl auf das natürliche Spielbedürfnis der Kinder, als auch auf das Ruhebedürfnis der übrigen Bewohner Rücksicht genommen.

### Gut zu wissen:

Die Geräusentwicklung z. Bsp. auf Spielplätzen gilt nicht als übermäßiger oder unnötiger Lärm. Das Spielen auf Stiegen und Gängen, in Kellern, Tiefgaragen, Höfen, Zufahrten und auf Parkplätzen ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

## 3. Müll

**Jeglicher Müll ist grundsätzlich in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen, die gesetzlichen Bestimmungen zur Mülltrennung, die das Abfallwirtschaftsgesetz sowie die Verpackungsverordnung beinhalten, sind einzuhalten. Sperrmüll und Problemstoffe müssen vom Mieter auf die dafür vorgesehenen Deponien gebracht werden.**

Wir ersuchen Sie zu bedenken, dass Ablagerungen außerhalb der Abfallbehälter nicht vor der Müllabfuhr entsorgt werden, sondern gesondert zu Lasten der Betriebskosten – und somit aller Mieter – entfernt werden müssen. Hausmüll von der Wohnungstür führt, insbesondere in der warmen Jahreszeit, zu Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall und ist daher nicht im Gangbereich abzustellen. Müllentsorgung, die Lärm verursacht, darf nicht während der Ruhezeiten erfolgen.

### Gut zu wissen:

Für allfällige Schäden und Beseitigung von Schäden, die durch Ungezieferbefall auftreten – auch an anderen Gebäudeteilen – müssen Sie die Kosten übernehmen.



**Saubere Sache:  
Abfälle gehören nicht  
in den Ausguss!**

## 4. Tierhaltung

In Wohnungen übliche Heimtiere (z.B. Hunde, Katzen, Vögel) dürfen ohne gesonderte Bewilligung der Hausverwaltung gehalten werden, solange andere Hausbewohner nicht belästigt werden und die Wohnhausanlage nicht verunreinigt oder beschädigt wird. Das Halten gefährlicher Tiere ist nicht genehmigt.

Die Anzahl der gehaltenen Tiere muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung und zur Anzahl der Bewohner stehen. Zu viele Tiere können einen Überbelag darstellen und zum Widerruf der Tierhaltenehmigung führen. Kommt es zu fortwährenden Belästigungen durch ein Tier, kann dem betreffenden Mieter ebenfalls die Tierhaltenehmigung entzogen und die Entfernung des Tieres verlangt werden. Die jeweiligen landesgesetzlichen Tierhaltebestimmungen sind einzuhalten. Hunde müssen innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine und mit Beißkorb geführt werden. Verunreinigungen, die sich aus einer Tierhaltung ergeben, hat der Tierhalter zu beseitigen.

## 5. Lärm

**Nur wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen und auch die notwendige Toleranz aufbringen, wird ein ungestörtes Wohnen möglich.**

Zu dieser Rücksichtnahme zählt auch, unnötigen Lärm in der gesamten Wohnhausanlage zu vermeiden. Darüber hinaus sind allfällige ortspolizeiliche Bestimmungen über gesonderte Ruhezeiten zu beachten. Sollte eine längerfristige und erhebliche Lärmentwicklung einmal unvermeidbar sein, etwa bei Umbauarbeiten aber auch Festen, empfiehlt es sich, das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen. Das Spielen von Kindern in den dazu gewidmeten Räumen und den Außenanlagen entspricht den Anforderungen an familiengerechtes Wohnen und somit der Aufgabenstellung der Vermieterin.

**Dementsprechend ist die Geräusentwicklung von Kindern, vor allem auf Spielplätzen, sofern diese im Rahmen des üblichen Spiel- und Bewegungsdranges bleibt, nicht als unnötiger Lärm anzusehen und daher von den Hausbewohnern zu akzeptieren.**



**Bitte beachten Sie:  
in Sachen  
Tierhaltung die  
landesgesetz-  
lichen Tierhalte-  
bestimmungen.**



**Bitte beachten Sie:  
allfällige  
ortspolizeiliche  
Bestimmungen  
über gesonderte  
Ruhezeiten!**

## 6. Brandschutzordnung

Die folgenden Punkte der Brandschutzordnung geben wichtige Hinweise zur Vermeidung von Gefährdung von Gesundheit und Eigentum und Verminderung folgenschwerer Schäden durch Brände sowie das Verhalten im Brandfall selbst. Die nachstehend angeführten Bestimmungen sind genauestens einzuhalten, wobei eine Nichtbefolgung dieser Forderung unter Umständen auch zivil- und/oder strafrechtliche Folgen nach sich ziehen kann.

### Allgemeines Verhalten

Zur Vermeidung der Gefährdung von Gesundheit und Eigentum und Verminderung folgenschwerer Schäden durch Brände und zum Schutz der Hausbewohner sind Brandschutztüren stets geschlossen zu halten. Die SelbstschlieÙvorrichtungen dürfen nicht blockiert oder außer Funktion gesetzt werden. Der SchlieÙbereich ist von Gegenständen aller Art freizuhalten.

- **Das Lagern von brennbarem Material an unzulässigen Stellen** (Stiegenhäuser, Gänge und sonstige Verkehrswege, Dachböden, Garagenplätzen usw.) ist **VERBOTEN**. Nutzt ein Mieter den Gang bzw. die Allgemeinräume als Abstellraum, kann bei der Feuerpolizei Anzeige erstattet oder mit Besitzstörungs- beziehungsweise mit Unterlassungsklage gegen den Schuldigen vorgegangen werden.
- **Das Rauchen in Allgemeinräumlichkeiten** (Keller, Tiefgarage, Dachboden, Stiegenhaus, Gänge, Aufzug, etc.) und auch die Entsorgung von Zigaretten- und Tabakresten sowie sonstigen Raucherutensilien aus Fenstern/Loggien/Balkonen ist aus Gründen des Brandschutzes aber auch der Rücksichtnahme auf Nachbarn **VERBOTEN**.
- **Im gesamten Garagenbereich ist das Rauchen und der Umgang mit offenem Licht und Feuer VERBOTEN**, ebenso sind sämtliche Lagerungen von Gegenständen aller Art untersagt.
- Löscheräte und Löschmittel dürfen weder verstellt, der Sicht entzogen (z. Bsp. durch darüber gehängte Kleidungsstücke), noch missbräuchlich von den vorgeschriebenen Aufstellungsplätzen entfernt oder zweckwidrig verwendet werden.
- In der Wohnhausanlage ist das Grillen mit Holzkohle verboten.

# Verhalten im Brandfall

## Ruhe bewahren

1. Brand melden



**Telefon:**.....  
oder/und.....  
**Wer** meldet?  
**Was** ist passiert?  
**Wie** viele sind betroffen/verletzt?  
**Wo** ist etwas passiert?  
**Warten** auf Rückfragen!



Brandmelder betätigen

2. In Sicherheit bringen



Gefährdete Personen mitnehmen  
Türen schließen  
Gekennzeichneten  
Rettungswegen folgen  
Aufzug nicht benutzen  
Anweisungen beachten

3. Löschversuch unternehmen



Feuerlöscher benutzen



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/igor kisselev. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**



„Leistbares“ Wohnen

# Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe



Unterstützungs- und Förderungsleistungen

- ✓ **Wer kann Wohnzuschuss bzw. Wohnbeihilfe beantragen?**
- ✓ **Welche Kriterien werden zur Berechnung herangezogen?**
- ✓ **Wie stelle ich einen Antrag?**
- ✓ **Wo reiche ich meinen Antrag ein?**

# Antragsstellung

## Was Sie beachten müssen

In Niederösterreich, Wien und dem Burgenland gibt es die Möglichkeit bei Bedarf so genannte Unterstützungs- und Förderungsleistungen zum Wohnen zu beantragen. Gefördert werden sozial schwächere Menschen, kinderreiche Familien und in Not geratene Personen.

Je nach Bundesland sind unterschiedliche Richtlinien und Antragsmodalitäten gültig.

**Gut zu wissen:** Aktuelle Informationen erhalten Sie im Internet.

**Niederösterreich:**

[www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at)



**Amt der Niederösterreichischen Landesregierung:**

02742 / 22 133

**Burgenland:**

[www.burgenland.at](http://www.burgenland.at)



**Amt der Burgenländischen Landesregierung:**

057 / 600 - 2800

**Wien:**

[www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



**Magistratsabteilung 50 Gruppe Wohnbeihilfe:**

01 / 4000 - 74880

# Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe in Niederösterreich

## Wer kann Wohnzuschuss bzw. Wohnbeihilfe beantragen?

- **Benützer/Eigentümer einer/eines geförderten Wohnung/Reihenhauses.** Das Gebäude muss lt. NÖ Wohnungsförderungsgesetz gefördert sein.
- Der **Hauptwohnsitz** muss in der geförderten Wohnung/im geförderten Reihenhaus begründet sein.
- Österreichische **Staatsbürgerschaft** (oder gleichgestellt)
- vor Einbringen des Antrages mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit Wohnsitz in Österreich gemeldet

## Welche Kriterien werden zur Berechnung des Wohnzuschusses herangezogen?

- Familieneinkommen aller im Haushalt lebenden Personen
- Familiengröße
- Wohnungsgröße: geförderte Größen bei
  - 1 Person: höchstens 50 m<sup>2</sup>
  - 2 Personen: höchstens 70 m<sup>2</sup>
  - 3 Personen: höchstens 80 m<sup>2</sup>
  - 4 Personen: höchstens 90 m<sup>2</sup>
  - 5 Personen: höchstens 105 m<sup>2</sup>
  - für jede weitere Person im Haushalt: zusätzlich 15 m<sup>2</sup>
- monatlicher Wohnungsaufwand netto (= Anteil der Annuitäten [Darlehen], die monatlich im Zuge der Mietvorschreibung gezahlt werden).



**Sie sind gefragt!**  
**Jeder Bewohner muss sich um die Einreichung des Wohnzuschusses selbstständig kümmern. Bauträger und Amt der NÖ Landesregierung helfen bei Fragen gerne weiter.**

## Wie stelle ich einen Antrag?

**Um Ihren Wohnzuschuss richtig zu beantragen, brauchen Sie einige Unterlagen. Welche Voraussetzungen müssen Sie erfüllen und welche Unterlagen benötigen Sie dazu? Diese Checkliste verschafft Ihnen einen raschen Überblick und unterstützt Sie bei der Antragsstellung.**

Wenn Sie folgende Fragen mit **JA** beantworten können, steht einem Antrag auf Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe nichts mehr im Weg:

1. Haben Sie schon einen gültigen Mietvertrag erhalten und alle erforderlichen Unterlagen mit dem Bauträger abgestimmt?
2. Haben Sie bereits das Blatt PRÜFUNG FÖERDUNGSWÜRDIGKEIT ausgefüllt, einschließlich der Meldebestätigungen aller Bewohner der Wohnung, an den Bauträger zurückgesendet?

Sehr gut!  
Dann kann es losgehen mit der Antragsstellung.

### Gut zu wissen:

Wohnbeihilfe ist für Bauten, die bis Ende 1992 errichtet wurden möglich, Wohnzuschuss für Gebäude ab Baujahr 1993.  
Der Ablauf der Antragstellung ist für beides gleich.

### 1. Zuerst benötigen Sie das Antragsformular „Wohnbauförderung – Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe“

Download unter: [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at) oder [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)

**Bitte vollständig ausfüllen!**

### Gut zu wissen:

Stellen Sie den Antrag so rasch wie möglich! Rückwirkend kann der Wohnzuschuss für max. 3 Monate gewährt werden.

## 2. Dem Antrag müssen Sie folgende Unterlagen beilegen:

- **Einkommensnachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (in Kopie) aus dem vorangegangenen Kalenderjahr**  
Lohnzettel (L16) für das vorangegangene Kalenderjahr, also das Jahr VOR dem Einlangen des Ansuchens, oder letztgültiger Einkommenssteuerbescheid  
**Beispiel:** Wenn Sie im Jahr 2020 einen Antrag stellen, müssen Sie das gesamte Jahreseinkommen von 01.01.2019 – 31.12.2019 nachweisen (auch steuerfreie Bezüge wie Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Kinderbetreuungs- und Karenzgeld, Bezüge durch Wehrpflicht, Zivildienst, etc.)
- **Nachweis über die Leistung des Wohnungsaufwandes bei Wohnungen/Reihenhäusern (Beilage A)** – wird von Ihrem Bauträger bestätigt
- **Meldenachweis (Beilage C)** – wird von Ihrer Meldebehörde bestätigt
- **nur bei Erstantrag: Miet- oder Kaufvertrag** (in Kopie)
- **Personen, die sich in keiner Lebenspartnerschaft befinden, müssen eine eidesstattliche Erklärung über ihre momentane Lebenssituation abgeben**

### Gut zu wissen:

Sämtliche eidesstattlichen Erklärungen sind zum Download beim Amt der NÖ Landesregierung erhältlich (siehe Linksammlung Seite 2)

**Bitte beachten Sie: Gegebenenfalls müssen Sie dem Ansuchen noch folgende Nachweise anschließen (in Kopie):**

- Nachweis über (erhöhte) Familienbeihilfe
- Nachweis über vertraglich oder gerichtlich festgesetzte Unterhaltsleistungen (Alimente)
- Nachweis über Gleichstellung bei Förderungswerbern, die nicht österreichische Staatsbürger sind (bei Wiederantrag – sofern keine Änderung eingetreten ist – nicht mehr erforderlich)
- Scheidungsbeschluss/ -urteil und Vergleichsausfertigung (bei Wiederantrag – sofern keine Änderung eingetreten ist – nicht mehr erforderlich)
- Nachweis bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des §35 EStG 1988 aufweist (bei Wiederantrag – sofern keine Änderung eingetreten ist – nicht mehr erforderlich)



**Wichtig: geben Sie Ihre korrekten Kontodaten an!**



**Haben Sie diese Unterlagen in Kopie zur Hand? Am besten gleich bei Antragstellung beilegen – das kann die Bearbeitung Ihres Antrags verkürzen.**



**Geben Sie Ihren  
Antrag eingeschrieben  
per Post auf.  
Dadurch haben Sie  
einen Nachweis, dass  
Ihre Unterlagen abge-  
sendet wurden.**

## Wo reiche ich meinen Antrag ein?

Der vollständig ausgefüllte Antrag inkl. aller Beilagen kann bei folgenden Stellen eingereicht werden:

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Wohnungsförderung  
Landhausplatz 1 / Haus 7A  
3109 St. Pölten

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Alpenland reg. Gen. m.b.H.  
Wohnzuschuss  
Siegfried Ludwig-Platz 1  
3100 St. Pölten

## Wie geht es jetzt weiter?

**Ihr Antrag** wird nach dem Einlangen **durch das Amt der NÖ Landesregierung geprüft** und eventuell fehlende Unterlagen von Ihnen nachgefordert. Reichen Sie diese so rasch wie möglich ein – je schneller Sie Ihrer Nachweispflicht nachkommen, desto schneller kann die Prüfung abgeschlossen werden.

**Danach erhalten Sie eine schriftliche Mitteilung durch das Amt der NÖ Landesregierung mit der „Zusicherung“ (Zusage) oder Ablehnung (Absage).**

Der Zusicherung entnehmen Sie bitte die Höhe des/der bewilligten Wohnzuschusses/Wohnbeihilfe und die Dauer der Bewilligung.

Sie erhalten den zugesicherten Wohnzuschuss lt. „Zusicherung“ direkt vom Amt der NÖ Landesregierung auf Ihr angegebenes Privatkonto - immer am Ende des Monats - angewiesen.

Abtretungen (direktes Anweisen auf das Konto des Bauträgers) sind nicht möglich.

### **Gut zu wissen:**

Bewahren Sie diese Zusicherung gut auf! Im letzten Monat vor Ablauf der Zusicherung können Sie bereits einen „Wiederantrag“ stellen.

## Meine Lebenssituation hat sich geändert – was jetzt?

Einen bewilligten Antrag zu ändern, ist auch während des Bewilligungszeitraumes möglich!

Ein Änderungsantrag kann eingereicht werden:

- wenn sich das aktuelle Familieneinkommen gegenüber dem Einkommen des Prüfzeitraums um mindestens 30 % verringert (z. Bsp. durch Arbeitslosigkeit, etc.)
- wenn sich der zu leistende Aufwand zum Wohnen ändert
- bei der Geburt eines Kindes, sofern der Änderungsbetrag der Unterstützung mehr als EUR 20,- beträgt

### **Gut zu wissen:**

Mehr Wohnzuschuss ist möglich für: Jungfamilien, Familien mit mindestens 3 Kindern, Personen mit verminderter Erwerbsfähigkeit, Bewohner von „Jungem Wohnen“ und „Betreutem Wohnen“ – alle Informationen dazu finden Sie im Internet (siehe Linksammlung Seite 2)



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/andriano.cz. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019.**



Darauf ist zu achten

# Wartung und Pflege der Wohnung



Jeder ist seines Wohn-Glückes Schmied!

- ✓ **Silikonfugen**
- ✓ **Fenster und Türen**
- ✓ **Böden**
- ✓ **Garten/Terrasse**
- ✓ **Heizen und Lüften**
- ✓ **Wohnraumlüftung**

# Wohntipps

## Eine Gebrauchsanweisung für Ihre Wohnung

**Endlich die perfekte Wohnung gefunden? Damit das auch lange so bleibt und Sie sich weiterhin wohlfühlen wie am ersten Tag, haben wir einige Tipps für Sie.**

Es sind Dinge wie Silikonfugen im Badezimmer, Fenster und Türen aber auch Fußböden, die es regelmäßig zu pflegen gilt. Vor allem richtiges und regelmäßiges Lüften trägt dazu bei, Schimmelbildung zu vermeiden.

### Silikonfugen

Wussten Sie, dass die Fuge zwischen dem Rand der Badewanne und den anschließenden keramischen Fliesen mit dauerelastischem Material abgedichtet ist? Deshalb achten Sie bitte darauf, die Oberfläche beziehungsweise die Anschlussränder dieser Abdichtung möglichst trocken zu halten, da es sonst in dem feuchtwarmen Klima des Badezimmers zu Schimmelbildungen kommen kann.

#### **Gut zu wissen:**

Aus alt mach neu. Abdichtungen gehören je nach Beanspruchung nach einigen Jahren erneuert. Es handelt sich dabei um „Wartungsfugen“ – daher fallen diese Abdichtungen nicht in die 3-jährige Gewährleistung.

### Fenster und Türen

Auch Türen und Fenster wollen von Staub und Schmutz befreit werden. Das geht ganz einfach, wie die Standardreinigung zeigt: Nehmen Sie am besten klares, lauwarmes Wasser mit Spülmittelzusatz. Bei starker Oberflächenverschmutzung reinigen Sie mit einem feinfasrigem Stahlwollekissen und Seife.

#### **Bitte nicht:**

- verwenden Sie keine groben Scheuermittel, da diese den Mattglanz der Oberfläche beeinträchtigen können
- bringen Sie die schwarzen Synthesekautschukdichtungen nicht mit konzentrierten Reinigungsmitteln oder öligen Substanzen in Berührung
- achten Sie darauf, bei Anwendung von Glasreinigern die schwarzen Dichtungen nicht zu stark zu benetzen

### Gut zu wissen:

Bei der Reinigung der Kunststofffenster KEINE aggressiven Lösungsmittel wie z. Bsp. Benzol, Nitroverdünnung und Aceton verwenden! Sie könnten Schäden anrichten, die nicht oder nur sehr kostspielig wieder gut zu machen sind.

### Bevor es kalt wird ...

- **Fenster auf und gut eingeschmiert:** Vor Beginn der kalten Jahreszeit ist der Verriegelungsbeschlag am Fensterflügel mit dünnflüssigem Öl an den Eckumlenkungen sowie bei allen beweglichen Verriegelungsteilen am Flügel zu schmieren.
- Achten Sie auch darauf, dass die **Wasserablaufschlitze** im unteren Stockprofil nicht verstopft sind. Auch die **umlaufenden Synthesekautschukdichtungen** müssen immer durchgehend am Profil eingezogen sein. Dadurch ist eine **optimale Dichtigkeit** des Kunststofffensters gewährleistet.

### Gut zu wissen:

Bei Fenstern und Türen ist eine regelmäßige Wartung der Einstellungen und Dichtungen nötig. Diese Wartungsarbeiten fallen in den Verantwortungsbereich des Nutzers.

## Böden

**Grundsätzlich gilt: Laminatböden sind äußerst robust und pflegeleicht. Kleine Verschmutzungen können Sie mit einem nebelfeuchten Tuch schnell und einfach entfernen. Damit Ihr Boden auch dauerhaft wie neu aussieht, gibt es ein paar Pflegehinweise, die Sie beachten sollten:**

- in Schmutzbereichen, wie zum Beispiel im Eingangsbereich schützen Schmutzfangmatten gegen Abnutzungen
- Möbelfüße sollten Sie mit Filzgleitern versehen um Kratzern vorzubeugen
- Bürostühle sollten Sie mit weichen Stuhlrollen aus Gummi ausstatten
- stehende Nässe auf jeden Fall vermeiden - besondere Vorsicht gilt bei Blumentöpfen, Vasen und überall dort, wo sich Wasserhähne befinden
- achten Sie bei der Reinigung darauf, dass das Tuch nie nass, sondern lediglich nebelfeucht ist
- wenn Sie mit Reinigungsmitteln putzen, achten Sie unbedingt darauf, dass keine Rückstände auf dem Boden bleiben



**Reinigen Sie  
Terrassen und  
Loggias mindestens  
zweimal jährlich –  
am besten im  
Frühjahr und  
Herbst.**

## Garten, Balkon & Terrasse

**Frostschäden sind schneller passiert, als gedacht. Rüsten Sie Ihren Freibereich rechtzeitig vor dem Wintereinbruch:**

- entleeren Sie Ihren Wasseranschluss vor dem Winter vollständig
- entkoppeln Sie Gartenschläuche vom Anschluss damit es zu keinen Frostschäden durch Restwasser kommen kann
- achten Sie darauf, dass Abläufe (Dachrinnen) – insbesondere Regensinkkästen und Entwässerungsrinnen reingehalten werden
- nicht erlaubt: Montieren Sie an Gartenzäunen **KEINESFALLS** einen Sichtschutz. Bei Sturm und höheren Windgeschwindigkeiten besteht die Gefahr, dass der Zaun beschädigt wird. **ACHTUNG:** Kosten für Schäden werden dem jeweiligen Mieter verrechnet.
- achten Sie darauf, dass Blumenkästen sicher befestigt sind und dass beim Gießen kein Wasser an der Hauswand hinunterläuft oder die Fenster, Balkone, Terrassen anderer Bewohner verschmutzt

## TIPPS für richtiges HEIZEN und LÜFTEN

**Dicke Luft ist in keiner Lebenslage angenehm. Schon gar nicht in Ihrer Wohnung. Denn die Qualität der Raumluft spielt eine Rolle für unsere Gesundheit. Staub, Zigarettenrauch, Bakterien, üble Gerüche beeinträchtigen die Qualität der Luft entscheidend. Was dagegen hilft? Großzügiges, aber vor allem bewusstes Lüften.**

Wussten Sie, dass Wohnen Luftfeuchtigkeit produziert? Eine ganze Menge sogar: Atemluft täglich 1-2 Liter Wasser, Kochen täglich bis zu 2 Liter Wasser (4-Personen Haushalt), Baden, Waschen, Blumen gießen bis zu 3 Liter. Die Feuchtigkeit steigt noch weiter, wenn die Wäsche in der Wohnung getrocknet wird. Alles in allem also rund 180 Liter pro Monat.

Was passiert, wenn nicht gleichzeitig dafür gesorgt wird, Feuchtigkeit abzuführen? Feuchtigkeit kann sich einnisten – in Wänden, Möbeln, Teppichen. In weiterer Folge kommt es zu Kondensatbildung am Fensterglas und eventuell im Falzbereich der Außentüren und Fenster. Schimmelbefall ist meistens die Folge.

### **Gut zu wissen:**

Bei einem Neubau hält die Baufeuchte über 2-3 Jahre hindurch an, so dass für diesen Zeitraum von Tapezierungen und dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.

Verfügt die Wohnung bzw. das Haus über keine kontrollierte Wohnraumlüftung, ist für ein gesundes, angenehmes Raumklima regelmäßiges Lüften erforderlich. Der Frischluftbedarf hängt von der Personenanzahl und Raumnutzung ab, die notwendige Lüftungsdauer wird auch von den Witterungsverhältnissen bestimmt.

Doch wie lüftet man eigentlich richtig? Haben Sie schon mal darüber nachgedacht?

### **Das Um und Auf des richtigen Lüftens heißt: MEHRMALS AM TAG DIE FENSTER AUF & STOSSLÜFTEN.**

- Tauschen Sie mindestens 3 Mal am Tag für 10 Minuten die „schlechte“, also sauerstoffarme Luft, gegen „gute“ frische Luft aus. Optimal wäre es, die Raumluft sogar alle zwei Stunden komplett auszutauschen.
- Morgens nach dem Aufstehen ist eine gute Lüftung des Zimmers wichtig, da wir in der Nacht viel Feuchtigkeit verlieren.
- Mittags und abends sollte ebenfalls gelüftet werden um den Kohlendioxidgehalt der Luft zu senken.
- Für einen guten und gesunden Schlaf empfiehlt es sich, noch kurz vor dem Zubettgehen zu lüften.
- Kurzfristiges Öffnen der Fenster (Stoßlüftung für etwa 4-10 Minuten) stellt die effektivste Maßnahme dar, um verbrauchte Luft zu erneuern. Dieses Durchlüften ist übrigens viel ergiebiger, als ein Fenster den ganzen Tag in Kippstellung offen zu lassen. Neben dem Energieverlust kann es durch Kondensation feuchter Innenluft an den ausgekühlten Wänden zu Schimmelbildung kommen.
- Es sollte auch zusätzlich bei anfallender Feuchte wie z. Bsp. beim Kochen und Baden gelüftet werden. Immer dort die Feuchte abführen wo sie entsteht.
- Nie die feuchte Luft in eventuell kühlere Räume ableiten. Hier entsteht die Gefahr der Kondensatbildung, wenn warme feuchte Luft auf die kühleren Wände der unbeheizten Räume trifft. Es sind daher Türen zu Wintergärten, Studios usw. geschlossen zu halten.

**Bitte so nicht: Vermeiden Sie zu langes oder ständiges Lüften im Winter – also das lange Kippen der Fenster. Wände kühlen dadurch stark aus und die Schimmelgefahr steigt.**



**Mehrmals täglich  
Stoßlüften beugt  
Schimmel und  
hohen Heizkosten  
vor!**

## Richtiges Heizen leicht gemacht

**Ganz egal ob Raumtemperaturen von 20 oder 22°C, ganz egal ob Kinderzimmer oder Bad: richtiges Heizen beugt Schimmelbildung vor und lässt Ihren Wohnraum noch lange gut aussehen. Damit Sie sich möglichst lange wohlfühlen, hier einige Tipps, die wir Ihnen wärmstens empfehlen:**

- beheizen Sie alle Räume der Wohnung gleichmäßig zwischen 19 und 21°C
- maximal 5° C weniger: lassen Sie die Raumtemperatur in der Nacht nicht mehr als 5° C absinken
- Wäschetrocknen in der Wohnung sollte immer in gut belüfteten Räumen stattfinden
- verkleiden Sie die Außenwände nicht und vermeiden Sie auch, Möbelstücke direkt an Außenwände zu verbauen, halten Sie Abstand zwischen Möbel und Wand, damit die Luft auch gut zirkulieren kann

**Kennen Sie das auch aus eigener Erfahrung? Kondensatbildung an den Fenstern! Dafür haben wir einige Tipps für Sie parat:**

- schließen Sie die Innenjalousien nicht komplett
- vermeiden Sie lange, dicke Vorhänge vor den Fenstern
- Heizkörper nicht verbauen

Durch all diese Maßnahmen erreichen Sie, dass sich die Glasoberfläche erwärmen kann und somit die Gefahr einer Kondensatbildung wesentlich minimiert wird.

Bei niedriger Außentemperatur kann es dennoch passieren, dass sich an den Fenstern Kondensat bildet. Vermeiden Sie eventuelle Folgeschäden und wischen Sie das Wasser regelmäßig und sorgsam weg.

### Kalt, warm, kalt, warm

Überheizen Sie Ihre Wohnräume nicht. Im Wohnbereich und in der Küche reichen 19 bis 21° C für ein gemütliches Raumklima völlig aus.

Im Bad darf es mit 21 bis 23° C gerne etwas wärmer sein, während im Schlafzimmer 18° C für einen angenehmen Schlaf sorgen. Nachts und tagsüber, wenn niemand zu Hause ist, kann die Temperatur insgesamt gesenkt werden.

Falsches Lüften in der Heizperiode wirkt sich stark auf den Energieverbrauch und damit auf die Energiekosten aus. Kurzes Querlüften bei weit geöffneten, gegenüberliegenden Fenstern und Innentüren ist die effektivste Methode, einen kompletten Luftaustausch herzustellen.

### Welche Werte sind die richtigen?

Die relative Luftfeuchtigkeit sollte 50 Prozent, als kurzfristigen Spitzenwert 60 Prozent, nicht übersteigen. Diese Werte können Sie mit einem Hygrometer täglich kontrollieren. Je tiefer die Außentemperaturen, desto geringer darf die Luftfeuchtigkeit sein.



**Thermometer oder Wetterstationen für den Hausgebrauch sind oft mit Hygrometern ausgestattet.**

Wenn beim Öffnen der Fenster die Außen- und Innenglasscheiben anlaufen oder sich Kondenswasser im Inneren bildet, dann ist die Luftfeuchtigkeit im Raum eindeutig zu hoch.

#### **Gut zu wissen:**

Bei einer lang anhaltenden, überhöhten Luftfeuchtigkeit beginnen Holzfenster und Türen aufzuquellen und es können massive Schäden an den Baukörpern auftreten.



**Die Wohnraum-  
lüftung auf das  
persönliche  
Nutzungsverhalten  
abstimmen – das  
gute Mittelmaß ist  
wichtig!**

## Schimmelpilze? Nein danke.

Schimmelpilzsporen befinden sich praktisch überall in der Luft. Zum Auskeimen benötigen sie jedoch Feuchtigkeit. In schlecht oder unzureichend be- und gelüfteten Räumen passiert es schnell, dass die Feuchtigkeit aus der Luft an Oberflächen kondensiert. Wenn es dann an einer Stelle länger feucht bleibt – wie zum Beispiel im Badezimmer – ist das der perfekte Nährboden für Schimmelpilze.

Um Schimmelbildung vorzubeugen, empfiehlt es sich, bewusst und umsichtig mit Feuchtigkeit umzugehen, beziehungsweise erst gar nicht aufkommen zu lassen. Ganz oben auf der To-Do-Liste steht die richtige Belüftung der Räume.

## Kontrollierte Wohnraumlüftung

In einigen Wohnhausanlagen und Häusern sind auch kontrollierten Wohnraumlüftungen integriert. Darunter versteht man ein System das für eine mechanische Lüftung der Räumlichkeiten sorgt. Durch die kontinuierliche Versorgung mit Frischluft wird ein verbessertes Wohnklima hergestellt. Die Gefahr von Schimmelbildung im Wohnraum wird dabei gleichzeitig stark reduziert.

Die regelmäßige Wartung des Filtersystems und der Abluftleitungen ist von Anlage zu Anlage unterschiedlich geregelt. Erkundigen Sie sich bei der Hausverwaltung wie dies bei Ihrer Wohnung erfolgt.

# Heizen mit Gastherme

Gasthermen dienen der Heizung und ggf. auch der Warmwasserbereitung nach dem Durchlaufprinzip. Um Energieverluste zu vermeiden, ist es üblich die Gasflamme in der Gasthermen durch Piezozündung zu entfachen. Einmal pro Jahr muss ein Service durch ein befugtes Fachunternehmen durchgeführt werden. Diese ist notwendig um die Sicherheit und eine lange Lebensdauer des Gerätes zu ermöglichen.

## Gut zu wissen:

In Österreich ist die regelmäßige Servicerung der Gastherme sogar Pflicht. Wird die Überprüfung nicht durchgeführt oder Schäden nicht behoben, können Geldstrafen verhängt werden. Für die Einhaltung der Serviceintervalle und die Kostenübernahme ist der Mieter verantwortlich.



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/Arsel Ozgurdal. Auch wenn im Text nicht explizit geschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**



Sicher ist sicher

## Rat und Tat im Schadensfall



Grundsätzlich gilt: Rasch reagieren um den Schaden gering zu halten!

- ✓ **Notfallnummern**
- ✓ **Ein Schadensfall, was nun?**
- ✓ **Die Schadensmeldung**
- ✓ **Was ist versichert?**

# Für alle Fälle

Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden sind für jeden zunächst ein Schock. Was ist zu tun? Welche Personen sind zu informieren? Womit beginnen, wenn Gefahr im Verzug ist?

**Bei Gebrechen und Notfällen informieren Sie bitte umgehend die Immobilienverwaltung. Öffnungszeiten und Ansprechpartner finden Sie unter [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)**

## Technischer 24 Stunden-SOS:

Auch an Sonn- und Feiertagen und mitten in der Nacht. Technische Notfälle (z. Bsp. Wasseraustritt, großflächiger Ausfall der Beleuchtung) können rund um die Uhr gemeldet werden.



**02742 / 204 477**

## Wichtige Notrufnummern:

<b>122 Feuerwehr</b>	<b>01 / 406 43 43</b>
<b>133 Polizei</b>	Vergiftungszentrale
<b>144 Rettung</b>	
<b>112 Euronotruf</b>	<b>0800 / 133 133</b>
<b>128 Gasotruf</b>	SMS Notruf Polizei für Gehörlose

## Gut zu wissen:

Gasabsperungen sitzen jeweils im Bereich des Zählers im Keller bzw. im Nischenbereich am Gang (je nach Bau unterschiedlich). Bei Undichtheit ist sofort das jeweilige Versorgungsunternehmen zu verständigen. Die Zuleitung außerhalb des Hauses kann nur durch das Versorgungsunternehmen abgesperrt werden.

# Versicherung

## Ein Schadensfall, was nun? Das Wichtigste zuerst:

Jeder, der einen Versicherungsvertrag abschließt, hat nicht nur Rechte, sondern auch bestimmte Pflichten. Als Versicherungsnehmer haben Sie so genannte Obliegenheiten einzuhalten, die wesentlicher Bestandteil aller Versicherungsverträge sind.

### Verhalten im Brandfall: Der Mensch zuerst

Bei einem Wohnungsbrand gilt alle Aufmerksamkeit den Bewohnern. Bringen Sie im ersten Schritt die Menschen in Sicherheit und alarmieren Sie umgehend die Feuerwehr unter 122.

Handeln Sie überlegt: Setzen Sie alle notwendigen Schritte, um den Schaden zu begrenzen. Nur wenn es die Situation gestattet bzw. eine tatsächliche Aussicht auf Erfolg besteht, sollten Sie versuchen, den Brand selbst zu löschen oder einzudämmen und Teile des Hausrats (z. Bsp. Dokumente) zu retten.

### Verhalten bei einem Wasserschaden: Wasserzufuhr abdrehen

Ein Wasserschaden ist schneller passiert, als man glaubt. Bei einem Rohrbruch unterbrechen Sie bitte sofort die Wasserzufuhr und sperren Sie den Haupthahn. Dichten Sie das Leck so gut wie möglich ab und informieren Sie umgehend die Immobilienverwaltung oder unseren 24h-SOS-Dienst (02742 / 204 477) um die Behebung des Schadens einzuleiten.

#### **Gut zu wissen:**

Suchkosten, bei denen keine versicherte Schadensursache gefunden wird, werden nicht immer ersetzt.



**BRAND AUS**  
Feuerwehr Notruf  
Österreich: 122



**STROM AUS**  
Wasser leitet  
elektrischen  
Strom. Vermeiden  
Sie Kurzschlüsse  
und stellen Sie die  
Stromversorgung ab.



**Fotografieren  
Sie entstandene  
Schäden.**

# Schadensanzeige

## Fünf Dinge, die Sie über eine perfekte Schadensanzeige wissen sollten:

Bei jeder Schadensanzeige gilt: je umfassender und genauer Sie die Schäden dokumentieren, desto rascher wird Ihnen geholfen. Wichtig ist auch, dass Sie jeden Schaden sofort melden. Wenden Sie sich mit der Schadensanzeige bitte an Ihre Immobilienverwaltung.

### **Gut zu wissen:**

Das Formular zur Schadensanzeige finden Sie auf [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag) zum Download und im Anhang dieser Mappe im Kapitel Formularensammlung.

### **1. WAS ist passiert?**

Die schriftliche Schadensanzeige sollte detailliert wiedergeben, was genau wann, wo und wie passiert ist.

Beschreiben Sie den Schadensfall möglichst präzise. Geben Sie nach Möglichkeit die versicherte Sparte an (siehe Versicherungsumfang).

### **2. WANN ist es passiert?**

Besonders bei Blitzschlag oder einem Sturmschaden ist es wichtig, Datum und die genaue Uhrzeit des Gewitters oder Sturms zu notieren. Im Schadensfall kann überprüft werden, ob an Ihrem Wohnort tatsächlich ein Gewitter war oder bestimmte Windgeschwindigkeiten erreicht wurden.

### **Gut zu wissen:**

Ist der Zeitpunkt des Schadenseintritts nicht bekannt, geben Sie bitte den Zeitpunkt der Entdeckung an.

### **Gut zu wissen:**

Schadensanzeige rasch erledigen! Am besten vorab per Telefon bei der Immobilienverwaltung.

### 3. Gibt es FOLGESCHÄDEN?

Was wurde durch Austritt von Wasser, durch Feuer oder Sturm beschädigt? Dokumentieren Sie am Besten mit Fotos das Ausmaß der betroffenen Flächen von Wand und Bodenbelägen (im Haftpflichtfall auch das Alter, da nur der Zeitwert ersetzt wird).

Sofern möglich und verfügbar legen Sie der Schadensanzeige einen Kostenvoranschlag eines Handwerkers bei, in dem das Ausmaß des Schadens noch einmal genau beschrieben ist – zumindest aber eine Kostenschätzung. Auch Schadensfotos werden immer häufiger von den Versicherungen angefordert. Müssen Teile sofort getauscht werden, sollten diese aufgehoben werden, damit die Versicherung eine Besichtigung durchführen kann.

#### **Gut zu wissen:**

Fragen Sie Ihre Nachbarn, ob in deren Wohnungen Folgeschäden aufgetreten sind.

### 4. RECHNUNGEN

Die Versicherung für das Gebäude ist nur auf die Nettokosten abgeschlossen. Das heißt, die Mehrwertsteuer wird von der Versicherung nicht ersetzt. Wenn Sie ein Unternehmen selbst beauftragt haben, stellen Sie sicher, dass sich dieses vor der Rechnungslegung mit der Immobilienverwaltung in Verbindung setzt.

### 5. SACHVERSTÄNDIGE

Ab einer Schadenshöhe ab ca. EUR 1.500,- (Gesamtschaden inkl. etwaiger Schäden bei Nachbarn) ist es möglich, dass der zuständige Sachverständige/die Versicherung einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbart um das Schadensausmaß zu dokumentieren und über die weitere Schadensregulierung zu entscheiden.



**Haushalts-  
versicherung  
abschließen um  
Hausrat und  
Einrichtung zu  
versichern.**



**Bitte beachten Sie:  
Bis zum Vorliegen  
des Gutachtens gibt  
die Versicherung/  
der Sachverständige  
keinerlei verbind-  
liche Auskünfte.**

## Allgemeines

Versichert ist das Gebäude mit seinem **Neubauwert** (=Versicherungssumme). Dazu gehören alle mit dem Gebäude fest verbundenen Teile wie z. Bsp: Tapeten, Malerei, fest verklebte oder genagelte Bodenbelege.

Die **Haftpflichtversicherung** deckt Ansprüche Dritter gegen das Gebäude wie z. Bsp. Folgen von Dachlawinen, Sturz auf dem Grundstück oder dem dazugehörigen Gehsteig. Dort sind auch Schäden durch Witterungsniederschläge gedeckt: Im Fall des Eintritts von Niederschlagswasser durch ein undichtes Dach, undichte Fenster oder an anderen Stellen, die normalerweise den Niederschlag abwehren sollen, wird der Zeitwert der beschädigten Tapeten, Malereien oder Bodenbeläge – soweit sie mit dem Gebäude fest verbunden sind – ersetzt.

### Gut zu wissen:

Schließen Sie eine Haushaltsversicherung ab! Nur damit können Sie Schäden am Hausrat und den Einrichtungsgegenständen versichern und sind gegen mögliche Regressansprüche der Gebäudeversicherung abgesichert.

# Was ist versichert?

## Versicherungsumfang

### Feuer

- Brand (Schadensfeuer, das sich selbstständig ausbreitet)
- Blitzschlag
- Explosion
- Flugzeugabsturz
- indirekter Blitzschlag

### Leitungswasser

- Sachschäden durch austretendes Leitungswasser
- Bruchschäden an wasserführenden Rohrleitungen
- Frostschäden an wasserführenden Rohrleitungen, Armaturen und angeschlossenen Einrichtungen
- Korrosionsschäden
- Dichtungsschäden
- Kostenersatz für die Behebungen von Verstopfungen
- Schäden an angeschlossenen Einrichtungen und Armaturen, wenn deren Erneuerung oder Reparatur im Zuge der Behebung eines Rohrgebrechens notwendig wird
- Schäden an Regenabläufen (nach Rinnenkessel), die im obersten Geschoß in einen leitungswasserführenden Ablauf münden
- Erneuerung von Ventilen, WC-Schalen und Siphonen (auch ohne Rohrbruch)
- Wasserverlust
- Neuwertenschädigung der Sachschäden durch austretendes Leitungswasser (Tapeten, Malereien, Bodenbeläge soweit Sie mit dem Gebäude fest verbunden sind)
- versicherte Rohrlänge: 10 Meter

### Sturm

- Sturm ab 60km/h
- Hagel-, Schneedruck
- Felssturz u. Steinschlag
- Erdbeben

### Katastrophendeckung

- Überschwemmung (normalerweise trockenliegende Bodenfläche, die vollständig von Wasser bedeckt ist)
- Hochwasser (Gewässer liegt deutlich über dem normalen oder mittleren Pegel)
- Lawinen
- Erdbeben
- Kanalrückstau (witterungsbedingt)



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/Andrey Popov. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**



Kündigung der Wohnung

# Wohnungsrückgabe oder -weitergabe



Was ist jetzt zu tun?

- ✓ Kündigung mit Nachnutzer
- ✓ Kündigung ohne Nachnutzer
- ✓ Todesfall
- ✓ Wohnungsrückgabe



### Kündigungen

#### IMMER:

- schriftlich
- unterschrieben
- im Original
- eingeschrieben per Post

# Kündigung der Wohnung

## Was ist jetzt zu tun?

**Wenn man seine Wohnung kündigen möchte, tauchen viele Fragen auf. Wie kündige ich richtig ohne Fristen zu versäumen? Darf ich die Wohnung weitergeben? Hier ein Überblick zu diesem Thema.**

### Formal richtig kündigen:

Kündigungen müssen IMMER schriftlich, unterschrieben, im Original und eingeschrieben per Post bei der Vermieterin einlangen.

### Kündigungsfristen sind zu beachten:

Sie können die Wohnung jeweils unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des nächsten Quartals kündigen. Haben Sie einen Nachmieter für Ihre Wohnung, kann die Kündigungsfrist auf 1 Kalendermonat verkürzt werden.

### Thema Finanzierungsbeitrag:

Bei einer Wohnungskündigung (mit und ohne Nachnutzer) bekommen Sie den seinerzeit geleisteten Finanzierungsbeitrag spätestens 8 Wochen nach Ihrem Auszugsdatum abzüglich der gesetzlichen Abschreibung „Verwohung“ ausbezahlt, sofern er nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

#### **Gut zu wissen:**

Alle erforderlichen Formulare zur Kündigung finden Sie im Kapitel „Formularsammlung“ dieser Mappe oder unter [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)

### Es gibt 2 Varianten eine Wohnung zu kündigen:

## Variante 1:

### Wohnungskündigung **mit** sofortiger Bekanntgabe eines Nachnutzers

Eigeninitiative lohnt sich immer – speziell bei der Nachnutzersuche. Das gute alte „schwarze Brett“ in Supermärkten, Baumärkten, etc. bewährt sich nach wie vor. Wenn Sie bereits einen potenziellen Nachnutzer für Ihre Wohnung gefunden haben, ist das perfekt: Sie können sofort bei Kündigung Ihren

Nachnutzer für die Wohnung bekannt geben. Wichtig ist, dass es sich hier um ein bloßes Vorschlagsrecht handelt und die Vermieterin diesen Nachnutzer ohne Angabe von Gründen ablehnen kann.

#### **ZWEI VORTEILE, die für eine Wohnungsrückgabe MIT Nachnutzer stehen:**

- Verkürzung der Kündigungsfrist: Übernimmt der Nachnutzer die Wohnung direkt von Ihnen, spart Sie das Zeit und vielleicht auch Geld: doppelte Mietkosten zum Beispiel, wenn Sie bereits eine neue Wohnung gefunden haben. Besteht Einigkeit mit dem vorgeschlagenen Nachnutzer, kann die Kündigungsfrist auf 1 volles Kalendermonat verkürzt werden.
- Mögliche Ablöse für Einrichtungsgegenstände: Eine angemessene Ablöse kann vom Mieter mit dem Nachnutzer privat vereinbart werden. Der Wert der abgelösten Gegenstände ist mit Rechnungen zu belegen. Eine überhöhte Ablöse kann zurückgefordert werden.

#### **Gut zu wissen:**

Nachdem Sie Ihren Nachnutzer schriftlich bekannt gegeben haben, wird durch die Vermieterin geprüft, ob dieser den Förderrichtlinien der NÖ Landesregierung entspricht.

## **Variante 2:** Wohnungskündigung **ohne** Nachnutzer

Wenn Sie keinen Nachnutzer für die Wohnung gefunden haben, können Sie die Wohnung jeweils unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des nächsten Quartals kündigen.

**Bitte beachten Sie:** Bei einer Wohnungsrückgabe OHNE Nachnutzer muss die Wohnung IMMER vollständig geräumt (jedoch mit dem bauseitig beigegebenen Inventar) und besenrein an den Bauträger zurückgegeben werden. Das heißt: alle Einrichtungsgegenstände wie Küche, Sofa, etc. sind auszuräumen. Detaillierte Informationen finden Sie im Kapitel „Alles sauber auf Anfang“ (Seite 6).

#### **Gut zu wissen:**

Wir unterstützen Sie gerne bei der Suche nach einem Nachmieter. Aktiv und kostenlos auf [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag). Einfach beim Formular „Kündigung ohne Nachnutzerbenennung“ die Einverständniserklärung zur Weitergabe von Kontaktdaten ankreuzen.



**Eine Kündigungsfrist von mindestens einem vollen Kalendermonat müssen Sie grundsätzlich IMMER einhalten!**



**Etwaige Mietrückstände bzw. Sanierungen werden vom Finanzierungsbeitrag abgezogen**

Wenn Sie bis zum Zeitpunkt Ihrer Kündigung noch keinen Nachnutzer gefunden haben, wird die Wohnung in der Online-Wohnungssuche sichtbar. Das bedeutet: zugänglich für Hunderte, die täglich auf [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag) auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Die Wohnungsberatung vermittelt Interessenten an Sie weiter.

### **Doch noch einen Nachnutzer gefunden!**

Möchte jemand Ihre Wohnung während der Kündigungsfrist doch noch übernehmen, haben Sie die Möglichkeit diesen Nachnutzer unter Beachtung einer Bearbeitungsfrist von einem vollen Kalendermonat schriftlich per Post mit dem Jahresnettoeinkommen (vom Vorjahr) des Nachmieters bekannt zu geben.

### **Ihre Vorteile: bei Bedarf verkürzte Kündigungsfrist und mögliche Ablöse**

## **Todesfall**

### Was ist jetzt zu beachten?

#### **So schmerzlich das Thema auch ist, wir müssen es ansprechen. Was passiert eigentlich nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung?**

Wir wissen, wie nahe es geht, einen Menschen zu verlieren. Nach dem Tod gibt es tausend Dinge, um die man sich kümmern muss. Bitte beachten Sie, dass durch den Tod einer Vertragspartei das Vertragsverhältnis NICHT automatisch beendet wird. Daher übermitteln Sie bitte umgehend die Sterbeurkunde an unsere Mietabteilung.

#### **Was passiert nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung?**

##### **1. Eintritt in den Mietvertrag (§ 14 MRG)**

Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Gesetz genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters den Vermietern bekannt geben, dass Sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

**Das heißt für Sie:** Wenn Sie das Mietverhältnis übernehmen, haften Sie für den Mietzins und auch für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind.

### Wer sind Eintrittsberechtigte?

Folgende Personen werden als Eintrittsberechtigte genannt:

- Ehegatte
- Lebensgefährte: im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat
- Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben
- **Bitte informieren Sie sich** unbedingt über die Bestimmungen der Wohnbauförderung der NÖ Landesregierung, die bei geförderten Mietobjekten zu berücksichtigen sind!

#### Gut zu wissen:

Handelt es sich bei dem betroffenen Mietgegenstand um eine so genannte „betreute Wohnung“ sind Verwandte in absteigender Linie (einschließlich Wahlkinder) nicht eintrittsberechtigt.

## 2. Kündigung des Mietvertrages durch die Erben

Wer kann nach dem Tod des Mieters der Wohnung den Mietvertrag kündigen?

- Vertretungsbefugte (Vorlage der Amtsbestätigung)
- der/die Erben (Vorlage des Einantwortungsbeschlusses)

Die Kündigung des Mietverhältnisses der Wohnung muss

- unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende (§ 1116a ABGB iVm. § 560 ZPO)
- schriftlich, original unterfertigt, eingeschrieben per Post zu übermitteln

Der Erbe/die Erbberechtigten können: die Wohnung an den Bauträger zurückgeben, einen Nachnutzer benennen (siehe Ablauf Kündigung mit Nachnutzer) oder die Wohnung selber übernehmen.

Die Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung sind auch hier zwingend einzuhalten!

#### Gut zu wissen:

Kontaktieren Sie Ihren Bauträger auf jeden Fall so schnell wie möglich!

# Alles sauber auf Anfang!

## Wohnungszustand bei der Rückgabe

**Als Faustregel im Hinblick auf die Rückgabe der Mietwohnung ist zu beachten, dass die Wohnung immer in jenem Zustand zurückzugeben ist, in dem man sie auch erhalten hat – abzüglich der gewöhnlichen Abnutzung. Bevor Sie Ihre Wohnung also zurückgeben und/oder ausziehen, setzen Sie am besten alles wieder sauber auf Anfang.**

**Generell gilt:** Bevor Sie ausziehen, sorgen Sie bitte dafür dass die Wohnung geräumt ist. Alle Gegenstände wie zum Beispiel Küchenmöbel, Badezimmermöbel, usw. müssen entfernt werden. Bauseits bereitgestelltes Inventar, das Sie eventuell entfernt haben, stellen Sie bitte wieder zurück in die Wohnung. Wenn Sie vom Vormieter Einrichtungsgegenstände übernommen haben, sind diese in Ihren Besitz übergegangen. Das heißt, auch diese Gegenstände müssen Sie vor Ihrem Auszug aus der Wohnung entfernen.

### Gut zu wissen:

Mängel, die erst beim Entfernen von Einbaumöbeln, etc. sichtbar werden, sind jedenfalls vom Mieter so instanzzusetzen, dass der Vermieterin keinerlei Kosten entstehen.

**Wir melden uns:** Vor Ablauf der Kündigungsfrist wird mit Ihnen telefonisch und zeitgerecht ein Termin für die Wohnungsrücknahme mit einem bevollmächtigten Vertreter der Immobilienverwaltung vereinbart.

## Die ordnungsgemäße Rückgabe

### Alles klar mit Wänden, Fugen, Dübeln, Böden?

Unter Bezugnahme auf die ständige Judikatur des Obersten Gerichtshofes muss der Zustand einer Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses (Wohnungsrückgabe) einer normalen Abnutzung entsprechen. Dies bedeutet insbesondere:

#### Wände, Fliesen, Dübel & Co.

- Die ordnungsgemäße Wartung des Mietgegenstandes umfasst das **Ausmalen der Wohnung in 5 Jahresintervallen**. Weisen die Wände starke (über eine normale Abnutzung hinausgehende) Beschädigungen oder Verschmutzungen auf, sind die Wände neu in weiß auszumalen.
- bauseits vorhandene **Fliesen** dürfen keine Beschädigungen aufweisen
- **Dübel** sind zu entfernen
- **Bohrlöcher** sind mit geeignetem Silikon zu verschließen.
- die **Fugenfarbe** muss dem Ursprungszustand entsprechen.

- **Silikonfugen** (in Bad, Küche und WC) müssen dicht sein, ansonsten sind sie vom Mieter zu erneuern.
- angebrachte **Fliesenspiegel** müssen Sie rückstandsfrei beseitigen – das gilt auch für **Küchenfliesen, Holzdecken, Tapeten, Tapetenborten, Wandverkleidungen** und dergleichen.
- **Dübellöcher** in den Wänden gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache um übliche Einrichtungen (wie z. Bsp. im Bad Handtuch- und Seifenhalter, Spiegel etc.; Montage von Küchenkästen, usw.) anzubringen. Geht die Anzahl über das übliche Maß hinaus, achten Sie bitte darauf, diese Dübellöcher so zu verschließen, dass eine einheitliche Oberflächenstruktur wiederhergestellt ist.
- Vergewissern Sie sich bitte, dass die bauseits beigegebenen **Steckdosen und Schalter** funktionieren. Zusätzliche von Ihnen angebrachte Steckdosen und Schalter werden nicht abgelöst. Falls Sie diese entfernen, muss eine Blinddosenabdeckung fachgerecht angebracht werden. Bei einer Übergabe direkt an einen Nachnutzer ist der Vermieterin vorab ein E-Befund zu übermitteln.

### Böden (Holz-, PVC-, Fliesen-, Teppichboden)

- **Böden** müssen gereinigt werden und ohne sichtbare Flecken sein. Das heißt auch für Böden gilt: alles, was einer normalen Abnutzung entspricht, ist in Ordnung
- **Sesselleisten** müssen vollständig montiert sein
- die Gebrauchsfähigkeit ist dann gegeben, wenn die ganze **Bodenfläche** mit einem **einheitlichen Belag** in brauchbarem Zustand bedeckt ist

#### Gut zu wissen:

Kratzer in Bodenbelägen, die durch Haustierhaltung verursacht wurden, stellen keine normale Abnutzung dar. Ebenso stellen Absplitterungen, Brandlöcher, Flecken von Rotwein und Kaffee keine übliche Gebrauchs-nutzung dar.

#### Wann müssen Sie erneuern und/oder abschleifen?

**Parkettböden** sind dann zu schleifen bzw. zu erneuern, wenn die Oberfläche nicht nur Abnutzungen, sondern Schäden aufweist.

**Kunststoffbodenbeläge** sind dann zu erneuern, wenn der Zustand schlechter ist, als es der normalen Abnutzung entspricht.

Was für Wände und Böden gilt, macht auch vor **Türen, Türstöcken,**

#### Gut zu wissen:

Sollten im Laufe der Zeit neue Böden verlegt worden sein und wurden dabei Flächen unter z. Bsp. Einbaumöbel freigelassen, müssen Sie diese Stellen vor Auszug/Rückgabe in ein einheitliches Erscheinungsbild bringen.



**Bei Raucher-  
wohnungen muss vor  
dem Ausmalen eine  
Nikotinsperre  
aufgebracht werden!**



**Alle Informationen  
zu Wartungsarbeiten  
finden Sie im Kapitel  
Wartung und Pflege**

**Generell gilt:  
Alle Veränderungen  
die ohne ausdrück-  
liche Zustimmung  
der Vermieterin  
vorgenommen  
wurden, sind rück-  
gängig zu machen.**

## **Türzargen, Fenster, Beschlägen und Dichtungen nicht halt.**

- **Türen, Türstöcke, Türzargen, Beschläge und Dichtungen** dürfen keine Beschädigungen (Löcher, Kratzer, Furnierschäden, etc.) aufweisen
- Sollten Sie Türen, Türstöcke, Türzargen und Beschläge andersfärbig gestrichen, mit Folien oder ähnlichen Materialien überklebt haben, müssen Sie diese Materialien rückstandsfrei entfernen und alle Flächen in ihren ursprünglichen Zustand bringen. Gegebenenfalls sind die Türen, Türstöcke, Türzargen und Beschläge neu zu streichen.
- **Glasfüllungen** müssen in einwandfreiem Zustand sein (weder beklebt noch gesprungen). Auch muss die korrekte Glasart (etwa Sicherheitsglas bei Türfüllungen) eingesetzt sein.
- Die **Eingangstüre** muss, wenn bei Einzug eine Zentralsperre vorhanden war, mit dem Zentralschlüssel sperrbar sein.

**Bitte beachten Sie:** Sicherheitstüren, Sperrriegel bzw. Zusatzschlösser werden nicht abgelöst und sind in einwandfreiem Zustand samt Schlüssel und Schlüsselkarte zu übergeben.

**Anzahl der Schlüssel:** Es müssen mindestens so viele Wohnungsschlüssel zurückgegeben werden, wie Ihnen bei Bezug übergeben wurden. Nachträglich angefertigte Schlüssel sind ebenfalls ersatzlos bei Übergabe der Wohnung auszuhändigen.

### **Gut zu wissen:**

Sollten Sie als Mieter – ohne Zustimmung – nachträglich Jalousien, Rollläden, Rollos, Markisen, etc. montiert haben, werden diese nicht abgelöst. Sie müssen diese nachträglich angebrachten Jalousien, etc. entfernen. Der ursprüngliche Zustand muss auf Ihre Kosten wiederhergestellt werden.

## **Sanitäre Anlagen**

- Sanitäre Anlagen (**Waschbecken, WC-Muscheln, Spülkästen**, etc.) dürfen keine Beschädigungen aufweisen und müssen in hygienisch einwandfreiem Zustand sein.
- **Armaturen** müssen in funktionsfähigem Zustand sein. Auch hier gilt: die Abnutzung darf über ein normales Maß nicht hinausgehen.
- Sollten Sie **Leitungen „Aufputz“** verlegt haben, dann müssen Sie diese vor Wohnungsrückgabe entfernen.

### **Gut zu wissen:**

Die Rücknahme der Wohnung erfolgt nach Erledigung der Formalitäten durch einen dazu bevollmächtigten Vertreter der Immobilienverwaltung mittels eines detaillierten Rücknahmeprotokolls. Nicht ordnungsgemäß zurückgestellte Wohnungen werden auf Kosten des Mieters, in einen, dem Gesetz entsprechenden Zustand versetzt!

## Mitvermietete Gegenstände

- **Boiler, Thermen, Kombitherme, Durchlauferhitzer, Heizkörper, kontrollierte Wohnraumlüftung**, etc. sind grundsätzlich gereinigt und in gebrauchsfähigem (funktionstüchtigem) Zustand zurückzustellen.
- Lassen Sie undichte **Ventile** tauschen, denn diese können nicht übernommen werden.
- Geräte mit vertraglich regelmäßiger Wartung müssen durch den Mieter regelmäßig gewartet werden. Der Nachweis über die routinemäßige Wartung ist dem Vermieter vorzulegen.

## Räumen Sie bitte

- **Keller, Dachböden** und **Abstellplätze/Garagenplätze**
- **Loggien und Terrassen** sind, wie bauseits bereitgestellt, ohne eventuell nachträglich vorgenommene Verkleidungen, etc. zu übergeben
- Auch **Eigengärten** übergeben Sie bitte im pfleglichen Zustand. Eventuell vorhandene **Wasseranschlüsse** müssen gebrauchsfähig sein und über ein Absperrventil verfügen.
- Haben Sie **Bepflanzungen** gesetzt? Diese werden nicht abgelöst und müssen rückstandsfrei entfernt werden.
- **Mängel**, die erst beim Entfernen von Einbaumöbeln, etc. sichtbar werden, sind von Ihnen bitte entsprechend instanzzusetzen. Der Vermieterin dürfen keinerlei Kosten entstehen.

### Gut zu wissen:

Bei Geräten, für die vertraglich eine regelmäßige Wartung vorgesehen ist, muss ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der Wartungsarbeiten vorgelegt werden. **Wartungsprotokolle** bei vorhandenen Thermen und kontrollierter Wohnraumlüftung sind bei Wohnungsrücknahme vorzuweisen.



### Gut gewartet, ist die halbe Miete:

Als Mieter sind Sie während der Mietdauer verpflichtet, regelmäßige professionelle Wartungen durchführen zu lassen. Reparatur- oder Neuananschaffungskosten aufgrund fehlender Wartung werden Ihnen als Mieter in Rechnung gestellt.

# Checkliste

## Überprüft:

- Wände, Fliesen, Dübel & Co.**
- Böden** (Holz-, PVC-, Fliesen-, Teppichboden)
- Türe, Türstöcke, Türzargen, Fenster, Beschläge und Dichtungen**
- Anzahl der Schlüssel**
- Sanitäre Anlagen**  
(Waschbecken, WC-Muscheln, Spülkasten, etc.)
- Mitvermietete Gegenstände** (Boiler)
- Wartungsprotokolle**

## Behoben:

- Mängel**

## Geräumt:

- Keller, Dachböden**
- Loggien, Balkone und Terrassen**
- Eigengärten**
- Wasseranschlüsse**
- Bepflanzungen**

## Zählerstände:

- Heizungsstand:** \_\_\_\_\_  
Zähler-Nummer: \_\_\_\_\_
- Strom:** \_\_\_\_\_  
Zähler-Nummer: \_\_\_\_\_
- Gas:** \_\_\_\_\_  
Zähler-Nummer: \_\_\_\_\_
- Sonstiges:** \_\_\_\_\_

### Gut zu wissen:

Die Ablesung der Verbrauchseinheiten erfolgt im Zuge der Wohnungsrücknahme durch den bevollmächtigten Vertreter der Immobilienverwaltung.

Im Fall des direkten Mieterwechsels (Vormieter gibt Wohnung an Nachmieter) erfolgt die Ablesung und Ummeldung durch den neu einziehenden Mieter selbst.

## Nach dem Auszug

**Wenn Sie sich an unsere Checkliste und Tipps gehalten haben, dann sollte mit der Rückgabe der Wohnung alles reibungslos funktionieren. Nach dem Auszug gibt es noch ein paar Details und Termine, die Sie im Auge behalten sollten:**

**Bitte beachten Sie:** Mit der direkten Übernahme einer Wohnung von einem bestehenden Mieter übernehmen Sie auch die Verantwortung und Haftung für sämtliche Anlagen und Schäden. Alle in diesem Kapitel angeführten Pflichten hinsichtlich Wartung, Mängel- und Schadensbehebung gehen damit auf Sie über! Wir empfehlen daher ein Übergabeprotokoll anzufertigen, welches von beiden Parteien unterzeichnet wird.

### Ummeldungen

- Die Ummeldung der **Energiebetreiber** erfolgt durch Vor- bzw. Nachnutzer.
- Vergessen Sie nicht, einen **Nachsendeauftrag** für die Post zu erstellen.
- Melden Sie sich von Ihrer **alten Adresse** rechtzeitig ab.
- Auch **Rundfunk, Internet und Kabelfernsehen**, etc. müssen um- bzw. abgemeldet werden.



**Denken Sie nach dem Auszug an die Ummeldungen von Energiebetreibern, Fernsehen, etc.**



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/Monkey Business Images. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**



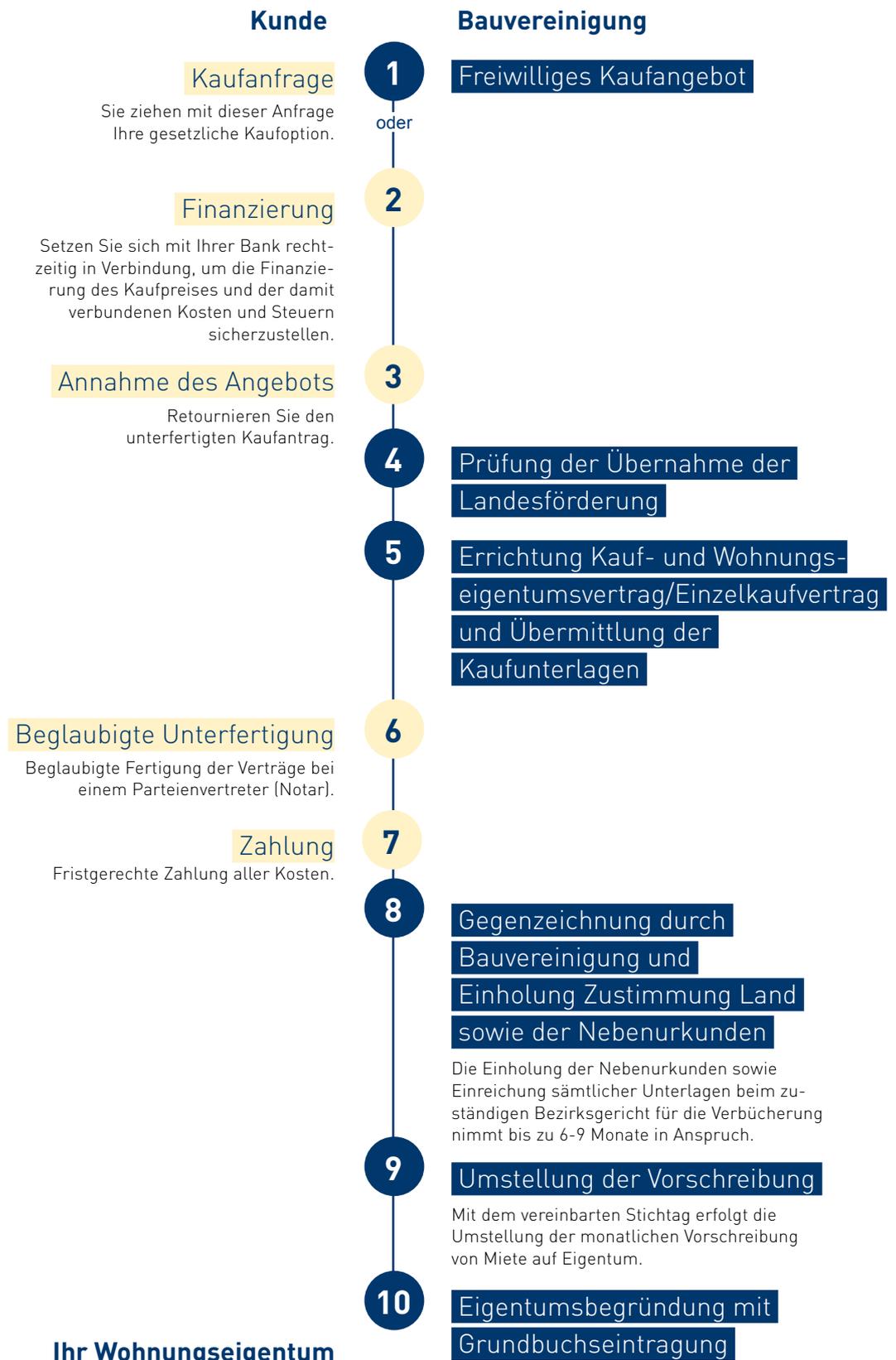
Die Wohnungseigentumsbegründung

# Schritt für Schritt zum Wohnungseigentum



- ✓ **Miete mit Kaufoption**
- ✓ **Kaufanfrage/Kaufangebot**
- ✓ **Finanzierung**
- ✓ **Wohnungseigentumsvertrag/  
Kaufvertrag**

# 10 Schritte von der Anfrage bis zum Wohnungseigentum



# Wohnungseigentum

Nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Mietverhältnisses kann der Mieter – bei Vorliegen der gesetzlichen Bedingungen – die Übertragung seines Mietobjekts in das Wohnungseigentum beantragen: Der Mieter kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen. Diese Bestimmung ist auf alle nach dem 31.07.2019 abgeschlossenen Mietverträge anzuwenden.

Für alle vor dem 01.08.2019 abgeschlossenen Mietverträge gilt die alte Rechtslage: Zehn Jahre nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit bzw. nach Mietvertragsbeginn kann unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen Wohnungseigentum begründet werden

Wohnungseigentum ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen: Innerhalb der Grenzen des WEG (Wohnungseigentumsgesetz 2002) und der Wohnbauförderung sowie unter Beachtung des Vorkaufsrechts gem. § 15g WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) kann das Wohnungseigentumsobjekt vererbt, verkauft, vermietet und umgestaltet werden.

## Gut zu wissen:

Das Wohnungseigentumsrecht entsteht als dingliches Recht erst mit der Einverleibung im Grundbuch. Die Umstellung Ihrer Vorschreibung erfolgt jedoch – unabhängig von diesem Zeitpunkt – bereits mit dem vertraglich vereinbarten Stichtag!

## Was ist Miete mit Kaufoption?

Unter gewissen Voraussetzungen hat der Mieter einer Genossenschaftswohnung die sogenannte „Kaufoption“, also einen Anspruch auf Übertragung seines Mietobjekts ins Eigentum.

**Die Voraussetzungen für diesen Anspruch sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§§ 15 ff WGG) definiert:**

- die Wohnhausanlage steht im Eigentum der Bauvereinigung (nicht Baurecht)
- die erste Überlassung erfolgte in Miete oder sonstige Nutzung
- die Baulichkeit wurde vor mehr als fünf, aber weniger als dreißig Jahren erstmals bezogen
- der Erwerber übernimmt (anteilig) alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere die zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen
- die Wohnung/der Geschäftsraum wurde unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet
- die Wohnung eine Nutzfläche von mindestens 40 m<sup>2</sup> aufweist
- bei Mietvertragsabschluss war die Förderung noch aufrecht



**ACHTUNG: Dies gilt nur für Mietverträge, die nach dem 31.07.2019 abgeschlossen wurden.**

**Für alle Mietverträge, die vor dem 01.08.2019 abgeschlossen wurden, gilt die alte Rechtslage mit der Maßgabe, dass der Antrag bis zum Ablauf des 20. Jahres des Mietverhältnisses möglich ist.**

- neben dem Entgelt wurde nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als EUR 50,- pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben:
  - o aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist
  - o aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten
- der Antrag wird von einer anspruchsberechtigten Person gemäß § 8 Abs. 4 und 5 WGG:
  - o österreichische Staatsbürger
  - o Österreichischen Staatsbürgern gleichgestellte Personen
    - o 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;
    - o Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
    - o Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.
  - o Ausländer, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

Die Höhe des Einmalbetrages gem. § 15c WGG unterliegt einer jährlichen Anpassung, die an die Entwicklung des VPI im vorangegangenen Kalenderjahr gebunden ist. Neuer Wert ab 1. April 2020: EUR 73,15 pro Quadratmeter Nutzfläche.

#### **Gut zu wissen:**

Bei den Wohnformen „Junges Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“ ist eine Kaufoption aus förderungsrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

**Erstmalig „Wohnungseigentum begründet“** wird immer mit Stichtag 31. Dezember. Ein nachträglicher Ankauf mittels Einzelkaufvertrag kann danach per Juni eines Kalenderjahres erfolgen.

**Die Basis zur Wohnungseigentumsbegründung ist das Nutzwertgutachten (NWG):** Die Liegenschaft wird von einem zertifizierten Gutachter mittels NWG parifiziert. Das bedeutet, es werden die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte und somit die Basis für die zukünftige Aufteilung der Aufwendungen festgelegt. Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

# Kaufanfrage Kaufangebot

1

## Bezeichnung Wohnhausanlage

PLZ Ort  
Straße, Nr.

WE-Nr.

Kaufgegenstand

Bezeichnung Wohnung / MO-Nr.  
Bezeichnung KFZ-Stellplatz / MO-Nr.

Wohnnutzfläche in m<sup>2</sup>  
Summe Nutzwerte

Käufer

Name 1

Name 2

## Kaufangebot

Fixpreis gem. § 15d WGG zum Stichtag: *(Datum)*

Gesamtkaufpreis	€ 170.000,00
abzüglich Übernahme Landesdarlehen	-€ 25.000,00
abzüglich Übernahme Zuschussdarlehen	-€ 18.000,00
abzüglich Übernahme Hypothekendarlehen	-€ 80.000,00
abzüglich verwohnter Finanzierungsbeitrag gem. § 17 WGG	-€ 17.000,00
zuzüglich Rücklage gem. § 31 WEG	€ 0,00
abzüglich Guthaben EVB § 14d Abs. 5 WGG	€ 0,00

**Barzahlungsbetrag** € 30.000,00

Gültigkeit des Angebots bis: *(Datum)*

Verkehrswert zum Zeitpunkt der Angebotslegung: € 190.000,00

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer (vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert)  
1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (vom Wert des einzutragenden Rechtes)  
Abwicklungspauschale: € 2.805,00 inkl. Ust für die Vertragserrichtung und -abwicklung  
sonstige Kosten lt. Infomappe

St. Pölten, am *(Datum)*

\*Achtung: beispielhafte Zahlen

Der Käufer übernimmt anlässlich des Kaufes anteilig die Verpflichtungen der Bauvereinigung.

Durch die Wohnungseigentumsbegründung erlischt der Miet-/Nutzungsvertrag. Der abgewertete Finanzierungsbeitrag wird an den Kaufpreis angerechnet.

Bei der Wohnungseigentumsbegründung setzen wir den ersten Schritt und kommen aktiv auf Sie zu. Das Kaufangebot ist sechs Monate ab schriftlicher

#### Gut zu wissen:

Bitte beachten Sie, dass die **erstmalige Berechnung** des Kaufpreises des Wohnungseigentumsobjekts aufgrund ihrer Anfrage kostenlos ist. Jede weitere Anfrage ist kostenpflichtig. Die genauen Kosten finden Sie auf unserer Homepage [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag).

Zustellung/Übergabe an den Nutzer gültig.

## 2

# Finanzierung

**Setzen Sie sich rechtzeitig mit Ihrer Bank in Verbindung** um die Finanzierung des Kaufpreises und der damit verbundenen Kosten und Steuern sicherzustellen.

#### Gut zu wissen:

Sollten Sie den ursprünglich geleisteten **Finanzierungsbeitrag zugunsten eines Dritten (Bank)** abgetreten haben, ist entweder eine Verzichtserklärung des Dritten (Bank) oder eine Pfandurkunde vorzulegen.

Bitte geben Sie uns **rechtzeitig** bekannt, ob Sie die auf Ihrem **Wohnobjekt haftenden Darlehen (inkl. Landesdarlehen) weiterhin im Rahmen der Vorschreibung** tilgen oder anlässlich des Erwerbs von Wohnungseigentum (unter Berücksichtigung der jeweiligen Kündigungsfristen) vorzeitig ausbezahlen möchten.

Die **Übernahme der Landesförderung** ist unter gewissen Voraussetzungen für österreichische Staatsbürger oder gleichgestellte Personen möglich. Die Bestätigung Ihres Hauptwohnsitzes ist mittels aktuellen Meldennachweises erforderlich. Sollte eine Übernahme der Landesförderung nicht möglich sein, informieren wir Sie gerne über die Möglichkeit der vorzeitigen Auszahlung.

**Übernahme Hypothekendarlehen:** Es wird darauf hingewiesen, dass die fremdfinanzierende Bank möglicherweise eine **Bonitätsprüfung** durchführt. Für den Fall, dass die fremdfinanzierende Bank aufgrund dieser Prüfung dem Eintritt des Käufers in das Darlehen nicht zustimmt, verpflichtet sich dieser, den anteiligen, aushaftenden Betrag fristgerecht nach Vorschreibung zu überweisen und die Verkäuferin hinsichtlich dieser Forderung vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Bei näheren Detailfragen wenden Sie sich bitte an unsere **Darlehensverrechnung**.

**Mit welchen Kosten Sie zusätzlich rechnen müssen:**

- **Grunderwerbsteuer (GrESt):** gemäß § 4 GrEStG 1987 derzeit 3,5 % vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert, an das Finanzamt.
- **Grundbuchseintragungsgebühr:** gemäß § 26 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz derzeit 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechtes (= Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre) an das zuständige Bezirksgericht: Nach einer aktuellen Entscheidung des VwGH vom 01.03.2018, GZ Ra 2018/16/0012, ist die Grundbuchseintragungsgebühr auch beim Erwerb eines Objektes von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vom Verkehrswert zu berechnen.
- **Abwicklungspauschale:** derzeit 1,5 % vom Gesamtkaufpreis pro Wohneinheit inkl. zugeordnetem Stellplatz; für die Vertragserrichtung und -abwicklung bis zur Verbücherung.
- **Nebenkosten:** Beglaubigungskosten des Parteienvertreters (Notar oder Rechtsanwalt), Kosten der Selbstberechnung der GrESt, anteilige Kosten für das Nutzwertgutachten, die Verkehrswertfeststellung, evtl. Globallöschungsquittungen, Grundbuchseingabeggebühr, Barauslagen.

3

## Annahme des Angebots

**Sie entscheiden sich zu kaufen. Herzlichen Glückwunsch!**

Wenn Sie sich über die Kosten, Ihre Finanzierung und über die Fristen informiert haben, steht der Unterschrift auf dem Kaufantrag nichts mehr im Weg! Schicken Sie Ihren unterfertigten Kaufantrag im Original an uns retour:

**Abteilung Eigentumsbegründung/Wohnungsankauf**

**Gut zu wissen:**

Beachten Sie, dass der Kaufantrag verbindlich ist und damit umfangreiche Arbeiten zur Vertragserstellung angestoßen werden. Nehmen Sie in der Folge von Ihrem Kaufinteresse Abstand, wird eine Rücktrittspauschale in der Höhe des vierfachen aktuellen Verwaltungskostensatzes pro Jahr (lt. ERVO) in Rechnung gestellt. Die aktuellen Sätze finden Sie auf unserer Homepage [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag).

- ✓ **Angebot erhalten**
- ✓ **Finanzierung steht**
- ✓ **Fristen abgeklärt**
- ✓ **Kaufantrag unterfertigt und retourniert**

## Prüfung der Übernahme der Landesförderung

4

Bei einem geförderten Objekt ist die Möglichkeit der Übernahme der Landesförderung mittels Nachweis der Kriterien zur Förderungswürdigkeit zu überprüfen:

- **Hauptwohnsitzmeldung** im Objekt
- **Österreichischer Staatsbürger** oder gleichgestellte Personen
- Die Überprüfung der Einkommensgrenzen erfolgte bereits bei Anmietung.

5

## Errichtung Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/Einzelkaufvertrag

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/Einzelkaufvertrag wird von uns errichtet und Ihnen inklusive Rechnung und Zahlscheinen per Post übermittelt.

6

## Beglaubigte Unterfertigung

Wichtig ist, dass Sie den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/Einzelkaufvertrag zeitnah beim Parteienvertreter unterschreiben.

### Gut zu wissen:

Nehmen Sie zur Vertragsunterzeichnung einen Lichtbildausweis mit. Die Kosten für die Beglaubigung des Vertrags sind direkt vor Ort zu begleichen. Die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr werden durch das Finanzamt bzw. durch den Parteienvertreter der Bauvereinigung, oder das Bezirksgericht vorgeschrieben und sind gesondert zu begleichen. Allfällige Kosten der Steuerbemessung werden gesondert vorgeschrieben.

7

## Zahlung

Fristgerechte Zahlung aller Kosten.

### Gut zu wissen:

Bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung wird bei nicht fristgerechter Unterfertigung des Vertrages bzw. nicht fristgerechter Zahlung der vorgeschriebenen Beträge an dem gegenständlichen Mietobjekt Wohnungseigentum für die Bauvereinigung einverleibt. In diesen Fällen wird eine Rücktrittspauschale in der Höhe des vierfachen aktuellen Verwaltungskostensatzes pro Jahr (lt. ERVO) in Rechnung gestellt. Ein nachträglicher Ankauf ist mittels Einzelvertrag möglich.

8

## Gegenzeichnung durch Bauvereinigung

Erst nach fristgerechter Zahlung aller offenen Beträge erfolgt die Gegenzeichnung des Vertrages durch die Bauvereinigung.

## Einholung Zustimmung Land sowie der Nebenurkunden

Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung von der jeweiligen Landesregierung und eventuell notwendige Freilassungen bzw. Teillösungen der finanzierenden Kreditinstitute werden durch die Bauvereinigung eingeholt. Anschließend wird das Grundbuchgesuch eingereicht.

- ✓ Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/  
Einzelkaufvertrag  
gefertigt
- ✓ Zahlung erfolgt

## Umstellung der Vorschreibung

Mit dem vereinbarten Stichtag erfolgt die Umstellung der monatlichen Vorschreibung von Miete auf Eigentum.

Die monatliche Vorschreibung wird sich bei fortlaufender Tilgung der Darlehen in folgenden Bereichen ändern:

- Entfall der gesetzlichen Rücklagenkomponente und USt. Verwohung
- Beitrag zum I-Fonds (Instandhaltungsfonds) für zukünftige Aufwendungen (statt EVB/Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)
- Entfall des Steueranteils bei den Darlehensannuitäten

9

Berechnung\*

Vorschreibung Beispiel-Wohnobjekt:      in Miete      in Eigentum

Vorschreibeposition	in Miete			in Eigentum		
	Netto	Ust %	Brutto	Netto	Ust %	Brutto
Rücklagenkomponente	5,90	10	6,49			
Verwaltungskosten	18,77	10	20,65	23,11	10	25,42
Betriebskosten	123,51	10	135,86	123,51	10	135,86
EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)	88,21	10	97,03			
I-Fonds (Instandhaltungsfonds)				62,25		62,25
Hypothekendarlehen	275,87	10	303,46	275,87	0	275,87
Landesdarlehen	98,91	10	108,80	98,91	0	98,91
Zuschuss Darlehen	-168,20	10	-185,02	-168,20	0	-168,20
USt. Verwohung		10	0,53			
Summe	442,97		487,80	415,45		430,11

\* Achtung: beispielhafte Zahlen

## Eigentumsbegründung mit Grundbucheintragung

Die Gesamtabwicklung der Wohnungseigentumsbegründung und des Ankaufes nimmt bis zu 6-9 Monate in Anspruch. Die Zustellung des Beschlusses über die Eintragung Ihres Eigentumsrechts erfolgt direkt vom Gericht an Sie. Anschließend erfolgt seitens der Bauvereinigung die Übermittlung der finalen Abrechnung zzgl. Originalurkunden zum Wohnungsankauf.

10

✓ Wohnungseigentumsbegründung/Eigentumseinverleibung abgeschlossen

Ihr Wohnungseigentum – Herzlichen Glückwunsch!

# Häufig gestellte Fragen

## **Wann und wie lange kann ich meine Wohnung kaufen?**

Die Wohnungseigentumsbegründung ist nach Ablauf des 5. Jahres nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit möglich und erfolgt nach §§ 15 ff WGG per Stichtag 31.12. eines Kalenderjahres. Die Abrechnungsperiode als Eigentümer beginnt mit 01.01. des folgenden Kalenderjahres. Ein nachträglicher Ankauf nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung ist auch per Stichtag 30.06. eines Kalenderjahres möglich.

Die Ziehung der gesetzlichen Kaufoption lt. § 15c WGG ist nach Ablauf von fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer des Mietverhältnisses möglich. Näheres siehe Seite drei dieser Infobroschüre.

## **Wie berechnet sich der Kaufpreis?**

Die Kaufpreisberechnung erfolgt gem. §§ 15 ff iVm § 13 und § 23 WGG. Der Gesamtkaufpreis für das Wohnungseigentumsobjekt setzt sich aus dem sofort zu leistenden Barkaufpreis und der zu übernehmenden anteiligen Landesförderung und den anteiligen Bankdarlehen zusammen. Ein bereits geleisteter Finanzierungsbeitrag wird in der Höhe angerechnet, in welcher er bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses an Sie zurückzuzahlen wäre (also vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung in der Höhe von 1 % pro Jahr ab 01.01.2001 bzw. vorher vermindert um 2 % pro Jahr und gemäß VPI aufgewertet).

## **Was passiert mit dem während der Mietphase angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)?**

Bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung erfolgt eine EVB-Übertragung (lt. § 14d Abs. 5 WGG) in der Höhe von 60 vH in die Rücklage gem. § 31 WEG (Instandhaltungsfond/I-Fond). Eine Vorlage seitens der Bauvereinigung ist anteilig zu 100 % bei erstmaliger und nachträglicher Eigentumsbegründung hinzuzurechnen. Bei nachträglichem Ankauf ist ein nicht verbrauchter EVB in der Höhe von 60 % zahlungsmindernd zu berücksichtigen.

## **Werde ich automatisch nach Rückzahlung der Verbindlichkeiten Eigentümer?**

Nein. Wenn Sie Ihre Kaufoption nicht ziehen, bleiben Sie nach wie vor Mieter! Bitte beachten Sie: Nach vollständiger Tilgung der Fremdmittel (einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln) darf gem. § 14 Abs. 7a WGG neben den Entgeltbestandteilen des § 14 Abs. 1 Z 4 bis 9 sowie einer angemessenen Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, die sogenannte „Grundmiete“ verrechnet werden.

## **Wie erfolgt zukünftig die Tilgung der noch offenen Darlehen (Land/Bank)?**

Hier gibt es zwei Möglichkeiten: Sie können die Darlehen – wie bisher – über die Vorschreibung abbezahlen oder unter Berücksichtigung der jeweiligen Kündigungsfristen mittels eingeschriebener Kündigung vorzeitig tilgen.

### **Kann ich mein Eigentumsobjekt weitervermieten?**

Eine Vermietung ist bei laufender Förderung **nicht möglich!** Ausnahme: Nahestehende Personen. Das sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und Lebenspartner. Ebenfalls vorbehaltlich der Zustimmung der Landesregierung. Wollen Sie Ihr Eigentumsobjekt an nicht förderungswürdige Personen vermieten, besteht die Möglichkeit der vorherigen Auszahlung oder Umfinanzierung des Förderungsdarlehens. Bitte beachten Sie hier die Kündigungsfristen und den Verlust allfälliger Zuschüsse aus diesem Förderdarlehen. Eine Vermietung an nicht förderungswürdige Personen bei aufrechter Förderung führt zum Verlust der Förderung und gegebenenfalls zu Schadenersatzansprüchen der Eigentümergemeinschaft.

### **Kann ich mein Eigentumsobjekt weiterverkaufen?**

Ein Weiterverkauf ist bei laufender Förderung (vorbehaltlich Zustimmung der NÖ Landesregierung) ausschließlich an förderungswürdige Personen (Staatsbürger oder Gleichgestellte, wie z. Bsp. EU-Bürger; Begründung des Hauptwohnsitzes in der geförderten Wohnung; Nichtüberschreiten der Einkommensgrenzen) möglich. Wollen Sie Ihr Eigentumsobjekt an nicht förderungswürdige Personen weiterverkaufen, besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Auszahlung oder Umfinanzierung des Förderungsdarlehens. Bitte beachten Sie hier die Kündigungsfristen und den Verlust allfälliger Zuschüsse aus diesem Förderdarlehen. Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen muss das Wohnungseigentumsobjekt zumindest zur Hälfte im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen stehen. Nähere Informationen finden Sie auf der Homepage der NÖ Landesregierung: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at).

### **Was bedeutet die Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum (§ 15g WGG)?**

Zur Vermeidung von Spekulation mit Objekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist aufgrund der WGG-Novelle 2019 im Grundbuch ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten unter Lebenden (§ 1078 ABGB) auf die Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Vertrages zugunsten der Bauvereinigung einzuverleiben. Erfolgt in diesem Zeitraum ein Weiterverkauf, so ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes und dem vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreis durch den Eigentümer an die Bauvereinigung zu leisten. Eine Ausnahme besteht für Übertragungen an begünstigte Personen: Das sind Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie Lebensgefährten. Ein Weiterverkauf an diese Personen löst das Vorkaufsrecht nicht aus. Das Vorkaufsrecht bleibt allerdings weiterhin aufrecht: Verkauft die begünstigte Person das Wohnungseigentumsobjekt während der Laufzeit des Vorkaufsrechtes an eine Person außerhalb des begünstigten Personenkreises (§ 15g Abs. 3 WGG), ist sie an dieses Vorkaufsrecht gebunden. Das Vorkaufsrecht erlischt entweder nach Ablauf von 15 Jahren, gerechnet ab dem Abschluss des Vertrags, oder nach Bezahlung des „Differenzbetrages“ zwischen dem jeweiligen Kaufpreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des seinerzeitigen schriftlichen Angebotes der Bauvereinigung zum Erwerb des Wohnungseigentumsobjektes an die Bauvereinigung.



**Haben Ihnen unsere  
Antworten weiter-  
geholfen?**

**Sie haben noch  
Fragen an uns?**

Dann kontaktieren Sie  
bitte unsere Abteilung  
**Eigentumsbegründung/  
Wohnungsankauf unter  
Eigentum@alpenland.ag**



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/andriano.cz. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**



WohnWert für alle



## Dafür stehen wir

Unser Leitbild

- ✓ **Regional bauen**
- ✓ **Flexibel wohnen**
- ✓ **Miteinander gestalten**
- ✓ **Verantwortungsvoll handeln**
- ✓ **Ehrlich arbeiten**
- ✓ **WohnWert für alle**

## Regional bauen.

### Land und Leben mitgestalten.

**Wohnen bedeutet leben. Deshalb ist es uns ein Anliegen, nicht einfach Wohnungen zu bauen, sondern den Menschen ein Zuhause zu schaffen.**

Alpenland entwickelt, errichtet, verwaltet und betreut Wohnlösungen im geförderten und im freifinanzierten Wohnbau mit Schwerpunkt in Niederösterreich, darüber hinaus auch in Wien und im Burgenland.

Wir verstehen uns dabei nicht nur als Bauträger, sondern als moderner Immobilienentwickler und -verwalter. Wir vereinen durch fundierte Marktkenntnisse höchste Qualitätsansprüche mit leistbaren Preisen. In enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden entwickeln wir Lebensräume für alle Generationen. Damit tragen wir dazu bei, unsere Heimat lebenswert zu gestalten. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommen großteils aus Niederösterreich, kennen das Land und seine Besonderheiten, sie gestalten es aus Überzeugung mit.

## Flexibel wohnen.

### Generationen ein Zuhause schaffen.

**Die einzige Konstante ist die Veränderung. Wir sorgen dafür, dass Wohnraum in allen Phasen des Lebens die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner erfüllt.**

Alpenland baut bedarfsgerechte Wohnungen für junge Menschen und Familien genauso wie für die ältere Generation. Unsere beiden Säulen – gefördert und freifinanziert – schaffen Angebote für alle Ansprüche: Stehen beim geförderten Wohnbau Leistbarkeit, Funktionalität und solide Qualität im Vordergrund, setzen wir im freifinanzierten Bereich außergewöhnliche und innovative Projekte in Toplagen um. Die Kaufoption ermöglicht den Nutzern, nach fünf Jahren Eigentümer der Wohnungen zu werden. Diese Finanzierungsform steht für maximale Flexibilität: Die Höhe der Anzahlung regelt die monatlichen Kosten. Ändert sich die Wohnsituation, geht der Anzahlungsbetrag nicht verloren; entschließt man sich zum Kauf der Wohnung, wird er angerechnet. Wir unterstützen unsere Mitglieder bei der Schaffung ihrer sicheren Zukunftsvorsorge.

## Miteinander gestalten.

### Auf Augenhöhe mit Kunden und Partnern.

**Gemeinsam können wir mehr erreichen. Als Genossenschaft haben wir unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Partnerinnen und Partnern gegenüber eine besondere Verantwortung.**

Alpenland ist nicht Gesellschaftern, sondern als Genossenschaft den Mitgliedern verantwortlich. Sie bestimmen auch die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat. Deshalb ist respektvolles und sorgsames

Handeln für uns selbstverständlich: Das beginnt bei der Marktanalyse und Realisierung von bedarfsgerechten Wohnlösungen, dem umfassenden Service für unsere Mieterinnen und Mieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer und reicht bis hin zur verantwortungsvollen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Wir schätzen unsere Partner und stehen mit ihnen im konstruktiven Dialog, um unsere Ziele gemeinsam und wertschöpfend umzusetzen. Dieses Miteinander erklärt sich aus dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit: Wir handeln wirtschaftlich und investieren alle Erträge wiederum in die Schaffung von leistbarem Wohnen.

## Verantwortungsvoll handeln. Denken in Kreisläufen.

**Sozial ist, was stark macht. Wir leisten einen Beitrag zum Gleichgewicht unserer Gesellschaft und sind Wirtschaftsfaktor in allen Regionen des Landes.**

Alpenland übernimmt als gemeinnütziger Bauträger soziale Verantwortung: Wir schaffen leistbaren Wohnraum und ermöglichen Wohnungseigentum auch für Menschen mit niedrigen Einkommen – ein wichtiger Beitrag zu einer gerechteren Verteilung von Vermögen. Unsere Erträge fließen in Bauvorhaben, die wirtschaftlich fordernd, aber gesellschaftspolitisch dringend nachgefragt sind. Diese Investitionen in allen Landesteilen von Niederösterreich, aber auch in Wien und im Burgenland machen uns zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor, der ein wesentlicher Baustein für zukunftsfähige Regionen ist. Das verstehen wir unter Gemeinnützigkeit. Im Sinne eines positiven Kreislaufes wirtschaften wir nachhaltig und halten unser Unternehmen gesund, um über Generationen ein verlässlicher, starker Partner zu bleiben.

## Ehrlich arbeiten. Gemeinsam Verantwortung übernehmen.

**Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile. Für gemeinsame Erfolge setzen wir auf Ehrlichkeit, Offenheit und Geradlinigkeit im täglichen Miteinander.**

Alpenland ist im Konzern Arbeitgeber für rund 390 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind Anpacker, Strategen, Entwickler, Umsetzer, Freigeister und Vordenker. Transparente Entscheidungen und klar geregelte Spielräume sorgen für ein Umfeld, in dem jede und jeder eigenverantwortlich und aktiv handeln kann. Wir sind uns der Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewusst und fühlen uns ihnen und ihren Familien verpflichtet. Mit wertschätzender Kommunikation, respektvollem Umgang und gegenseitigem Interesse schaffen wir ein gutes Arbeitsklima, das zu Topleistungen und -ergebnissen motiviert. Wir fordern und fördern: Die laufende individuelle Weiterbildung schafft die Grundlage für nachhaltige gemeinsame Erfolge, was wiederum Arbeitsplatzsicherheit für unsere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bedeutet.



Die Satzung / den  
Genossenschafts-  
vertrag können Sie  
online unter  
[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)  
nachlesen.

## WohnWert für alle

**Seit über 70 Jahren setzt sich Alpenland dafür ein, dass modernes und qualitätsvolles Wohnen für die breite Schicht der Bevölkerung leistbar ist.**

**WIEDERAUFBAUZEIT** 25. Februar 1949: Gründung der Gemeinnützigen Wohn-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland durch engagierte Menschen.

**CHANCE** Zu schnelles Wachstum führt zu einer Schiefelage. Der junge Obmann Siegfried Ludwig stellt Alpenland nachhaltig für die Zukunft auf.

**WACHSTUM** Alpenland verstärkt die Bautätigkeit in Wien und im Um- land bis nach Niederösterreich. 1973 hält die EDV bei 27 Mitarbeitern Einzug in das Unternehmen.

**MIETERWERDEN EIGENTÜMER** So viel Miete wie notwendig, so viel Eigentum wie möglich!“ Heute noch ist diese Devise bei Alpenland das vorrangige Ziel.

**EIN „JA“ ZU NIEDERÖSTERREICH** Alpenland verstärkt weiterhin die Bautätigkeit in Niederösterreich. 1999 wird die Zentrale von Wien nach St. Pölten verlegt.

**EINE NEUE ÄRA** Landeshauptmann a. D. Siegfried Ludwig beendet seine zweite Obmannschaft (1992–2008). Er hat Alpenland maßgeblich geprägt.

**MODERNISIERUNG, DIGITALISIERUNG** Unter Norbert Steiner passt Alpenland die Organisationsstruktur und die Bautätigkeiten sukzessive den neuen Marktbedingungen an.

**VERNETZTES WOHNEN** Alpenland setzt mit der Gestaltung ganzer Stadt- areale neue Ideen und Konzepte für das Wohnen im 21. Jahrhundert um.



**Impressum:** Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/andriano.cz. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständig- keiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Ver- käuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich aus- geschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019.**



MITGLIED DER  
GSVAT

Nützliches für Sie

# Formularsammlung

Formulare im Überblick

**Wir haben für Sie alle wichtigen Formulare auf [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag) zum Download bereitgestellt.**

