



## Erklärung des Bauträgers

Auflage: Juli 2021

Wohnbauförderung

Abkürzungen: S.WFG = Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 idgF,

WFV = Durchführungsverordnung zum S.WFG idgF

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Verkäufer/in: \_\_\_\_\_

Käuferpartei: \_\_\_\_\_

1) Die Verkäuferin besitzt die Gewerbeberechtigung für \_\_\_\_\_  
oder unterliegt dem WGG und ist daher Bauträger i.S. § 5 Abs. 2 Z. 8 S.WFG.

2)  Die Verkäuferin  Die Käuferpartei  
 ist **grundbücherliche** Eigentümerin  hat einen **vertraglichen Anspruch** auf Einräumung des Eigentums  
 hat ein **Baurecht** für einen Zeitraum von mindestens 70 Jahren, dessen Einräumung zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung in den Besitz des Erwerbers oder der Erwerberin nicht länger als sieben Jahre - im Falle einer Baurechtslaufzeit von mehr als 70 Jahren verhältnismäßig länger - zurückliegen wird; und zwar an der/den Liegenschaft(en)

EZ \_\_\_\_\_ GB \_\_\_\_\_ GSt.Nr. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ Anteile mit WE an \_\_\_\_\_

EZ \_\_\_\_\_ GB \_\_\_\_\_ GSt.Nr. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ Anteile mit WE an \_\_\_\_\_

EZ \_\_\_\_\_ GB \_\_\_\_\_ GSt.Nr. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ Anteile mit WE an \_\_\_\_\_

3) **Angaben zum Bauverfahren für den Kaufgegenstand:**

Datum des Antrags auf Erteilung der Baubewilligung: \_\_\_\_\_ Baubewilligungsbescheid der Gemeinde/Behörde:  
\_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Zahl: \_\_\_\_\_

Datum der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides \_\_\_\_\_

**Angaben zum Bauvorhaben für den Kaufgegenstand:**

Geplant sind \_\_\_\_\_ Wohnungen/ \_\_\_\_\_ Häuser in der Gruppe auf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Grundfläche.  
Es handelt sich dabei um eine Wohnung in einem Bau mit mindestens drei Eigentumswohnungen bzw. eines von drei Häusern in der Gruppe i. S. des § 5 Abs.1 Z 7 S.WFG. Der Grundstücksbedarf ohne Flächen für die Aufschließung und sonstige Nebenflächen unterschreitet im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage **400 m<sup>2</sup>** (§ 22 Abs 3 Z 2 S.WFG).

Die kaufgegenständliche Wohnung errichtet durch:  Adaptierung i.S. § 5 Abs. 1 Z. 12 c) S.WFG oder

Neubau  Aufbau  Einbau  Zubau i.S. § 5 Abs. 1 Z. 12 a) S.WFG.

Die Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs. 1 Baupolizeigesetz) wurde der Baubehörde am \_\_\_\_\_  
 angezeigt /  noch nicht angezeigt.

4) Laut baubehördlich genehmigtem Plan beträgt die Wohnnutzfläche i.S. § 5 Abs. 1 Z. 3 S.WFG für den Kaufgegenstand \_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_ Wohn- und Schlafräumen \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

5) Die Wohnung wird/wurde am \_\_\_\_\_ an die Käuferpartei übergeben.  
 Sie ist noch nicht fertiggestellt.  Sie ist fertiggestellt und wurde noch nie zu Wohnzwecken genutzt.  
 Sie ist fertiggestellt und wurde/wird seit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
von \_\_\_\_\_ bewohnt.

6) Der Kaufvertrag (Bauträgervertrag) wurde

abgeschlossen am \_\_\_\_\_  noch nicht abgeschlossen.

7) **Nur für Baurechtsliegenschaften:** Der Baurechtsvertrag wurde abgeschlossen am \_\_\_\_\_

Der auf den Kaufgegenstand entfallende Baurechtszins beträgt: € \_\_\_\_\_ jährlich

**Gilt nur für Baurechtsverträge ab 01.08.2020:** Es wird ausdrücklich zugesichert, dass der Baurechtszins im ersten Jahr der Baurechtslaufzeit die in § 15 Abs 3 WFV angeführten Werte, bezogen auf die tatsächliche Wohnnutzfläche des Förderungsgegenstandes, um nicht mehr als 50% überschreitet. Eine allfällige jährliche Veränderung des Baurechtszinses verläuft linear gemäß der VPI-Änderung. Baurechtszinsvorauszahlungen mit den Förderwerbern wurden nicht vereinbart.

8)

Die Details zu den nachstehenden technischen Zusagen finden sich auf den Seiten 3 und 4 dieser Erklärung und gelten als ausdrücklich vereinbart bzw. von der Verkäuferseite zugesichert:

8.1. Ausstattung des Kaufgegenstandes

8.2. Ausschluss gesundheitsgefährdender, klimaschädigender Baustoffe sowie Tropenhölzer (§ 6 Abs 1 WFV)

8.3. Schallschutz

8.4. Voraussetzungen für Zuschlagspunkte

9) **Treuhandchaft und geltendes Recht:**

9.1. Der/die gefertigte Vertragserrichter/in \_\_\_\_\_ erklärt, die Bestellung zum Treuhänder (§ 12 BTVG) für den Fall des Abschlusses des Kaufvertrages anzunehmen. Er/Sie nimmt den Inhalt dieser Erklärung des Bauträgers zur Kenntnis.

9.2. Der Treuhänder gewährleistet nach Abschluss des Kaufvertrages mit Rücksendung der mit der Förderungszusicherung übermittelten Treuhandklärung die Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung der Käuferpartei und übernimmt die Abwicklung hinsichtlich der zu verbüchernden Rechte des Landes Salzburg sowie der die Mindestfremdmittel finanzierenden Kreditgeber. Des Weiteren obliegt dem Treuhänder die Weiterleitung einer gewährten und auf das Treuhandkonto ausbezahlten Förderung an den/die Förderungswerber/in.

9.3. Es wird österreichisches Recht und inländische Gerichtsbarkeit vereinbart.

**Diese Erklärung ist/wird Bestandteil des Kaufvertrages (Bauträgervertrages) und kann durch eine spätere Erklärung oder Vereinbarung nicht rechtswirksam abbedungen werden. Ihr Inhalt ist daher gegenüber der Käuferpartei und gegenüber dem Land Salzburg als Förderungsgeber verbindlich. Wir nehmen zur Kenntnis, dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafrechtlich geahndet werden können und erklären unser Einverständnis, dass die von uns bekanntgegebenen Daten in der Applikation Wohnbauförderung des Landes Salzburg gem. § 44 S.WFG automationsunterstützt verarbeitet werden.**

\_\_\_\_\_  
Verkäufer (firmenmäßige Fertigung)

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Käufer

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Treuhand

\_\_\_\_\_  
Datum

**8) Technische Zusagen gemäß Punkt 8 der Erklärung des Bauträgers:**

8.1. Die Ausführung erfolgt gemäß der Baubewilligung und der dieser zugrundeliegenden Pläne, den sonstigen behördlichen Vorschriften sowie den jedenfalls zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden einschlägigen ÖNORMEN (insbesondere Schallschutz). Änderungen sind zulässig, wenn sie dem Stand der Technik entsprechen, keine Wertminderung darstellen und technisch gleichwertig sind. Die Verkäuferin erklärt, dass mit der Ausführung der Arbeiten ausschließlich befugte Firmen beauftragt werden. Die Ausstattung des Kaufgegenstandes entspricht der „normalen Ausstattung“ im Sinne des § 5 Abs.1 Z. 1 S.WFG.

8.2. Baustoffe, die nicht oder nicht mehr in Verkehr gebracht werden dürfen, im Verlauf ihres Lebenszyklus klimaschädigende halogenierte Gase in die Atmosphäre freisetzen sowie Tropenhölzer werden nicht verwendet (§ 6 Abs 1 WFV).

8.3. Schallschutz: Die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen der Ö-Normen für die kaufgegenständliche Wohnung und die Vorlage des Prüfprotokolls eines befugten Ziviltechnikers, eines gerichtlich beeideten Sachverständigen oder einer akkreditierten Prüfanstalt an die Käuferpartei wird ausdrücklich vertraglich vereinbart.

8.4. Voraussetzungen für Zuschlagspunkte (Anlage B Abs 2 und 3 WFV)

a. Einbindung eines Beirats (Gestaltungsbeirat odgl.) in das Bauverfahren:

Gestaltungsbeirat iSd § 62 ROG 2009, dem gleichgesetzt wird auch eine Altstadterhaltungskommission oder Sachverständigenkommission nach dem Ortsbildschutzgesetz. Möglich ist ein Punkt.

b. Überschreitung der Geschoßflächenzahl:

Der Dichtezuschlag wird bei Überschreitung einer Geschoßflächenzahl von 0,7 in der Stadt Salzburg und von 0,6 in den übrigen Gemeinden des Landes Salzburg gewährt. Je Überschreitung um ganze 0,1 werden 2 Punkte zuerkannt.

c. Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die Haltestelle muss sich im Umkreis von 1000m (Luftlinie vom Bauvorhaben) befinden. Weiters muss zwischen 6:00 Uhr und 9:00 Uhr morgens eine mindestens einstündige Frequenztaktung vorliegen. Möglich sind 3 Punkte.

d. Nahbereich eines Lebensmitteleinzelhändlers:

Die Einrichtung muss sich im Umkreis von 1000m (Luftlinie vom Bauvorhaben) befinden. Es muss sich um einen Vollversorger oder gemeinsam mit weiteren Lebensmitteleinzelhändlern um einen mehr als nur Teilversorger handeln. Möglich sind 3 Punkte.

e. Nahbereich einer Schule, Kinderbetreuungseinrichtung, Arzt, Apotheke:

Die Einrichtung muss sich im Umkreis von 1000m (Luftlinie vom Bauvorhaben) befinden. Es muss eine der angeführten Einrichtungen vorhanden sein. Möglich sind 3 Punkte.

f. Barrierefreie Ausstattung:

Errichtung des Bauvorhabens gemäß der Definition „anpassbarer Wohnbau“ laut Bautechnikgesetz, ergänzt um folgende Punkte gemäß OIB Richtlinie 4, Ausgabe 2015:

1. Anfahrtsbereiche Wohnungseingangstüre, Sanitärräume und ein Aufenthaltsraum gemäß Pkt. 2.9.1.,
2. Barrierefreie Toilettenräume gemäß Pkt. 7.1
3. Barrierefreie Sanitärräume gemäß Pkt. 7.2.
4. Bei mindestens einem, der Wohnung zugeordneten, Freibereich darf die Schwelle 3 cm gemäß Pkt. 7.3. nicht übersteigen.

Von der Anforderung gemäß Z 2. kann abgesehen werden, wenn ein barrierefreier Toilettensitz im Bad errichtet wird oder sichergestellt ist, dass für den nachträglichen Lagetausch von Waschmaschine und WC beide Anschlüsse vorhanden sind und damit nachträglich ein barrierefreier Toilettensitz im Bad errichtet werden kann. Von der Montage der Haltegriffe kann abgesehen werden sofern eine Vorkehrung für die Montage der Haltegriffe getroffen wurde. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorzusehen.

g. Holzbauweise

Errichtung des Gesamtgebäudes mit Ausnahme der Fundamentplatte, des Kellers und der vertikalen Erschließung.

**Massivholzbau:** Wird ein gesamtes Stockwerk oder werden mehrere Stockwerke in Massivholz-, Brettsperrholz- oder Holzriegelbauweise errichtet, können die Zuschlagspunkte gewichtet über die jeweilige Wohnnutzfläche vergeben werden.

**Hybridbauten:** Bauten, die teilweise in Holzbau errichtet werden; es muss zumindest die gesamte Außenwand in Massivholz-, Brettsperrholz- oder Holzriegelbauweise errichtet werden.

**Holzbetonstein:** Bauten, bei denen die gesamte Außenwand aus Holzbetonstein besteht und für die Wärmedämmung ausschließlich Holzfaser verwendet wird. Der Holzanteil des gesamten Wandaufbaus (Stein, Dämmung, Wärmedämmverbundsystem) muss mehr als 50 %  $m^3/m^2$  aufweisen.

h. Bebautes Grundstück (bebaute Liegenschaft):

Grundstücke gemäß § 5 Z 6 lit c sublit bb ROG 2009

i. Bauteilaktivierung:

Bauteilaktivierung mit gleichzeitigem Nachweis des Kriteriums „Thermische Flexibilität von Gebäuden“ gemäß dem klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierung des Bundesministeriums für Klimaschutz (Wien 2020).