

ANDORF, RAABER STRASSE

27 GEFÖRDERTE MIET- UND MIETKAUFWOHNUNGEN

PROJEKTINFO



© zuchna VISUALISIERUNG

www.oewohnbau.at

**Top 511
Mietkauf
Raaber Straße 26 + 28
4770 Andorf**



OÖWOHNBAU

PROJEKT

WOHNEN IN ANDORF

OBJEKT Nr. 1288

TOP 511

Wohnräume 54,44 m²

Loggia 5,33 m²

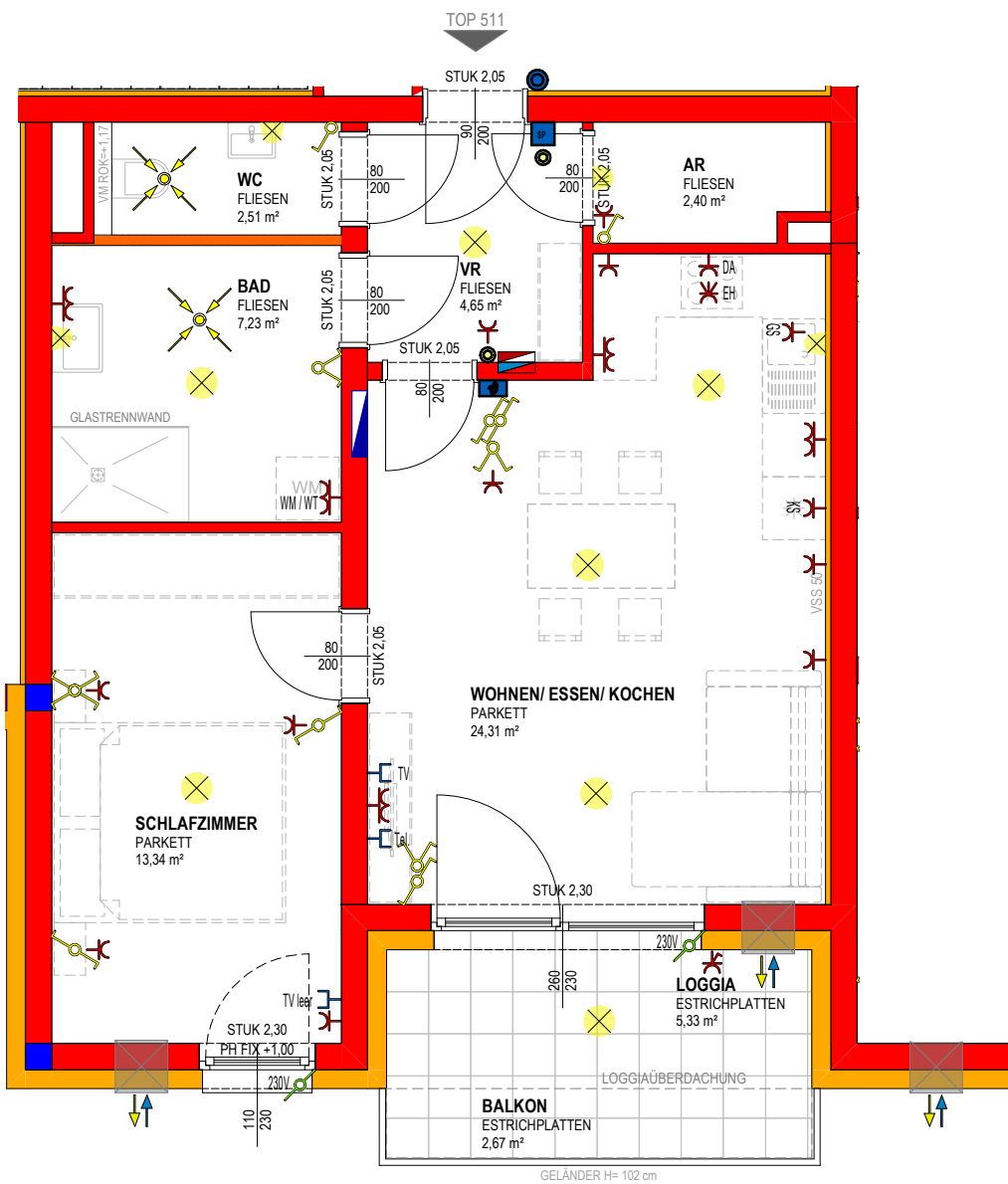
SUMME 59,77 m²

Balkon 2,67 m²

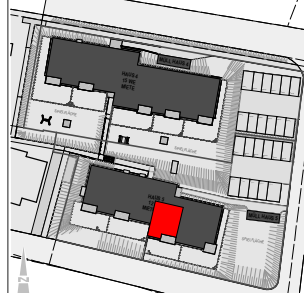
Keller 7,19 m²

ÄNDERUNGEN:

28.03.2024
Ergänzung Abluft Bad und WC



MASSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE RAUMHÖHE=2.58m



VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS 2.OG

DATUM 07.12.2023

UNTERSCHRIFT



OÖWOHNBAU

Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	Herbst 2025
Finanzierung	gefördert Miete / Mietkauf Whg
Rechtsform	Mietkauf
Wohnfläche	54,44 m ²
Zimmer	2
Freiflächen	8 m ² (Loggia + Balkon)
Energiekennzahl (HWB)	37 kWh/m ² a
f _{GEE}	0,66
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	-
Parkplatz	1 (TG)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 23.369,00
Miete (inkl. BK)	EUR 654,00



Mona Hagmayr

+43 732 700868 – 121

mona.hagmayr@ooewohnbau.at



ANDORF

Rauber Strasse BA II

GEPLANTE
ÜBERGABE
**HERBST
2025**



Symbolfoto

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



OÖWOHNBAU

INHALTSVERZEICHNIS

Bauvorhaben & Ansprechpartner	3
Projektbeschreibung	4
Allgemeine Ausstattung	5
Ihre hochwertige Wohnausstattung	7
Sanitärausstattung	9
Elektroinstallation	10
Allgemeines zum Neubau	11
Sonderwunschabwicklung	12

Stand: 2023-12-20

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt 1287 + 1288:	4770 Andorf, Raaber Straße 26 + 28
Einheiten:	27 geförderte Miet- und Mietkaufwohnungen
Geplanter Baubeginn:	Winter 2023
Geplante Fertigstellung:	Herbst 2025

Bauherr

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732 / 700 868-0
✉ office@ooewohnbau.at

Einreichplanung

Team M Architekten
ZT GmbH

Ausführungsplanung

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732 / 700 868-0
✉ office@ooewohnbau.at

Bauleitung

Ing. Gregor Hoog
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732/ 700 868 - 177
✉ gregor.hoog@ooewohnbau.at

Beratung und Vertrieb

Mona Hagmayr
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz
☎ 0732/ 700 868 - 121
✉ mona.hagmayr@ooewohnbau.at

PROJEKT BESCHREIBUNG

Nach den bereits errichteten Häusern 1-3 wird nun der zweite Bauabschnitt mit Haus 4 (15 Mietwohnungen) und Haus 5 (12 Mietkaufwohnungen) realisiert.

Das Ortszentrum ist ca. 1 km entfernt und hat besten Zugang zur örtlichen Infrastruktur wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Schwimmbad und dgl. Der Bahnhof von Andorf mit Anschluss an Linz und Wels bzw. Schärding und Passau ist ca. 2 km vom Grundstück entfernt.

Die Baukörper sind nach Süden ausgerichtet. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind Spielflächen und Begegnungszonen situiert. Eine große kompakte Tiefgarage verbindet die Gebäude miteinander.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 54 m² und 90 m².

Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen zugeordneten Eigengarten.

Energiestandard

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit dezentraler Wohnraumlüftung errichtet und mit Nahwärme beheizt.

$$HWB_{\text{Ref,SK}} < 37 / f_{\text{GEE,SK}} < 0,66$$

Aufzugsanlage

Jede Wohnung ist durch einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Fahrradabstellplatz

Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich des Kellers vorgesehen.

Kellerabteil

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Müll

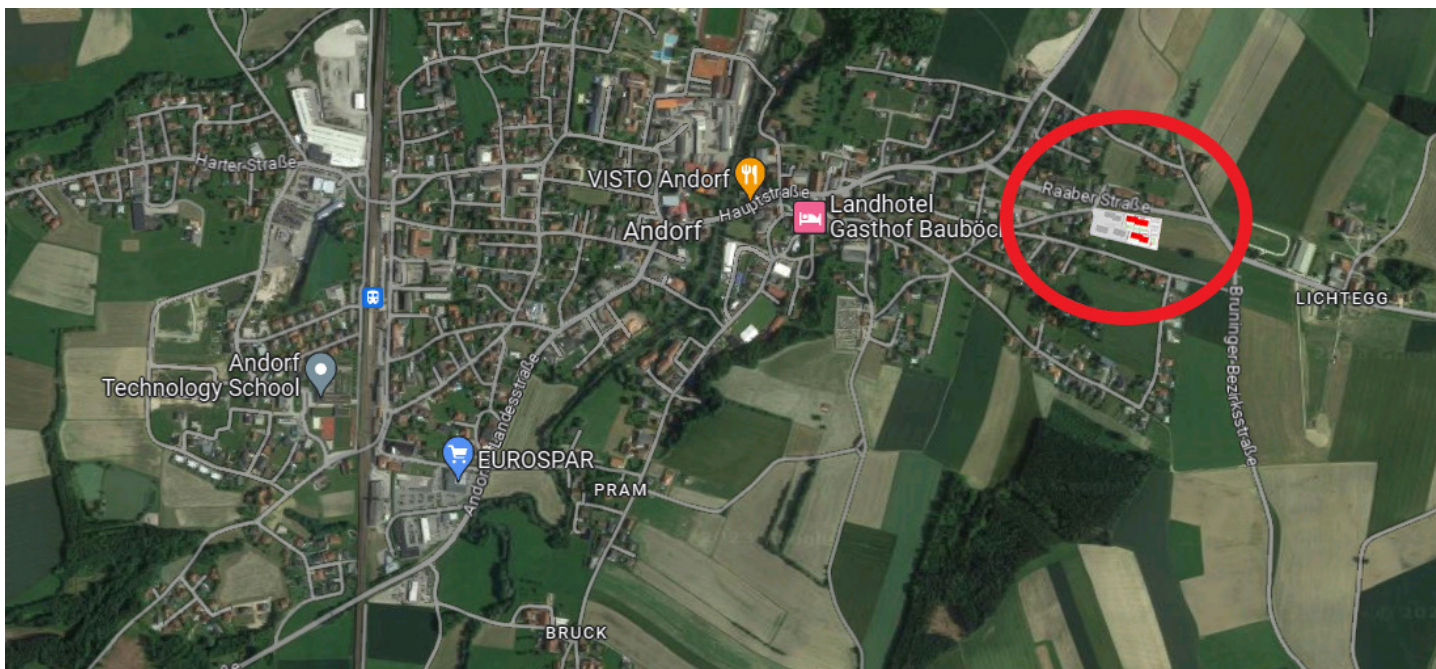
Die Müllentsorgung erfolgt über eigene zugeordnete Mülltonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen überdachten Müllabstellbereich in der Nähe der Haupteingänge bzw. an der Haupt- bzw. Zufahrtsstraße.

Trockenraum

Der Trockenraum befindet sich im Keller-geschoß.

Stellplätze

Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage oder im Freien zugeordnet. Für jeden Stellplatz in der Tiefgarage wird ein Handsender für den automatischen Torantrieb übergeben. Weiters stehen Freiparkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Allgemeinflächen

Außenanlage und Allgemeinflächen

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplätze, usw. sind Allgemeinflächen und werden nach Konzept des Bauherrn ausgestattet und ausgeführt (teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder besämt).

Allgemeine Grünflächen

Alle nicht befestigten Flächen werden besämt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen.

Kinderspielfläche

Diverse Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten, Rasenflächen, nach Konzept des Bauherrn.

! INFO

- Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Gebäudehülle

Dach

Flachdach bekiest

Fassade

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke entsprechend dem Energieausweis) mit einem Edelreibputz lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend Energieausweis 3-Scheiben-Isolierverglasung
Farbe: innen und außen weiß

Außenfensterbänke

Aluminium
Farbe: weiß

Loggia/Balkonbrüstung

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten lt. Plan
Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept Bauherr

Wände/Decken/Böden

Außenwände

Beton- oder Ziegelwand lt. statischem Erfordernis

Wohnungstrennwände

25 cm Beton- oder Ziegelmauerwerk verputzt mit einseitiger Vorsatzschale

Statisch tragende Zwischenwände

Beton- oder Ziegelwand verputzt oder gespachtelt

Statisch nicht tragende Zwischenwände

10 cm Ziegelwand beidseitig verputzt
10 cm Gipskartonwand zwischen Bad/WC

Decken

Stahlbetondecken gespachtelt
Farbe: weiß

Regelfußbodenaufbau

Belag (lt. Plan)
Heizestrich
PE-Folie
Trittschalldämmung
Wärmedämmung nach Erfordernis
Ausgleichsschüttung

Stiegenhaus

Bodenbelag Feinsteinzeug
Betonstiegen mit Feinsteinzeug
Wände und Decken: Farbe weiß bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept
Stabstahlgeländer lackiert

Zutrittssysteme

Schließanlage

Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt.
(5 Stk. Schlüssel pro Wohnung)

Briefkastenanlage

Es befindet sich eine Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich.

Sprechanlage

Beim Hauseingang befindet sich ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage mit elektischem Haustüröffner.



Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung über Nahwärme

Wärmeabgabe

Fußbodenheizung

Regelung

Zentrales Raumthermostat im Wohn-/Essbereich

Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz

Stromverbrauchsmessung

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.

Wasserverbrauchsmessung

Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.

Wärmemengenverbrauchsmessung

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.

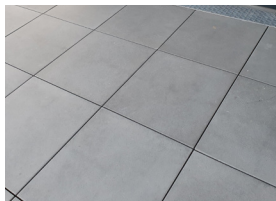


Symbolfoto

IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Bodenbeläge

Balkon/Loggia (OG)



Betonplatten grau
(im Splittbett verlegt,
ohne Gefälle, offene
Fugen)

Loggia/Terrasse (EG)



Betonplatten grau
(im Splittbett mit Gefälle
verlegt, verfugt)

Vorraum/Abstellraum/Bad/WC



Feinsteinzeug
Format: 30/60 cm
Farbe: beige

Auf Sonderwunsch können die Farben grau
oder anthrazit kostenneutral vereinbart
werden.

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/Zimmer/ Gang



Fertigklebeparkettboden,
verlegt, in Eiche, mit
Sockelleiste.

Türen

Wohnungseingangstüre

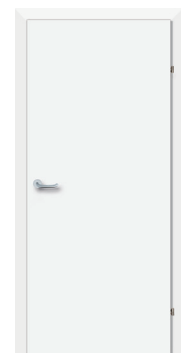
Holztürblatt mit Schichtstoffplatten inkl.
Spion, inkl. Beschlag
3-fach Verriegelung
Farbe innen und außen: weiß

Innentüren

80/200 cm
Holztürblatt lackiert
inkl. Beschlag
Farbe: weiß

Zargen/Türstöcke

Stahlzargen lackiert
Farbe: weiß



Wandflächen

Wohnen/Essen/Kochen/Schlafzimmer/ Zimmer/Vorraum/Gang/Abstellraum

Gipsputz geglättet
Farbe: weiß

Bad



Keramische Fliesen bis ca. 2,0 m Höhe (im Bereich der fixen Dusche ist die Wandverfließung raumhoch)

Format 20/40 cm
liegend verfließt
Farbe: weiß matt, grau verfugt

WC



Keramische Fliesen bis ca. Vor-mauerungsoberkante

Format 20/40 cm
liegend verfließt
Farbe: weiß matt, grau verfugt

Beschattung

Raffstore /Rollladen (auf Sonderwunsch)

Es wird eine Fensterstockverbreiterung für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes vorgerichtet.
Eine Leerverrohrung für die spätere Ansteuerung per Funk ist ausgeführt.
Farbvorgaben Behang:
Farbe: silber (RAL 9006)
Farbe Führungsschiene: weiß

! INFO

Zur Erfüllung der Sommertauglichkeit gemäß ÖN B 8110/3 werden die Fensterkonstruktionen der „Schlafzimmer“ und der „Zimmer“ der Tops 401, 405, 406, 410, 411, 415 sowie der Tops 501, 504, 505, 508, 509, 512 standardmäßig mit Raffstore oder Rollläden ausgeführt.

Kellerabteil

Ausstattung

Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt. Die Kellerabteile sind mit einer Lampe, einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgeführt.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Im Wohn- und Schlafzimmer befindet sich jeweils ein Einzelraumlüftungsgerät.
Fabrikat: Meltem



Dunstabzug Küche

Nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

Garten + Gartenzaun

Eigengärten EG-Wohnungen

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien/Terrassen eine Grünfläche zugeordnet, die sich lagemäßig teilweise über über der Tiefgarage befindet.
Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Maschendrahtzaun hergestellt.
Je Garten wird eine Gartentüre ausgeführt.

! INFO

Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem auf der oberhalb der Tiefgarage gelegenen Grünfläche ist nicht gestattet. Außerdem dürfen auf diesen Eigengärten sowie über Leitungsführungen (laut Vertriebsplan) auch keine Bäume, tiefwurzelnde Sträucher oder Hecken gepflanzt werden („Flachwurzler“ wie Liguster, Flieder, Goldregen, Edelginster, Efeu sind möglich).
Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nur insoweit zulässig, als diese die Voraussetzungen des § 16 WEG 2002 erfüllen.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmerwaschtisch

Waschtisch mit Einlochbatterie, Farbe: weiß
Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser)
verchromt



Badewanne

(Top 401, 403, 405-408, 410-413, 415)

(Top 501, 502, 504-506, 508-510, 512)

Badewanne: 180/80 cm,
Acryl, Farbe: weiß
verchromter Aufputz
Einhebel- Wannenfüll-
und Brausebatterie
samt Schlauchgarnitur
mit Wandstange.



Dusche

(Top 402, 404, 409, 414

sowie Top 503, 507, 511)



Größe 90/130 cm bodeneben verflies mit
Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand
(Länge ca. 130 cm, Höhe 200 cm) mit offenem
Einstieg (ohne Türe) Aufputz-Einhebel-
Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur
mit Wandstange.

INFO

Die Standardausführung mit Badewanne oder
Dusche erfolgt lt. Vertriebsplan. Duschwände
müssen eine Höhe von mind. 225 cm
aufweisen, wenn sich innerhalb eines 60 cm
breiten Schutzbereichs Elektroinstallationen
befinden!

WC

Tiefspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten
und weißer Drückerplatte mit Zweimengen-
Spültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel,
Farbe: weiß



Handwaschbecken - WC

inkl. Kaltwasserarmatur verchromt
Farbe: weiß



Anschlüsse

Waschmaschinenanschluss

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss
mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Garten

Frostsichere Außen-
armatur mit automatischer
Entleerungsfunktion,
verchromt
(nur in Eigengärten)



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppel-
spindeleckventil zum Anschluss eines
Geschirrspülers, Abflussanschluss

INFO

Bei Anordnung der Spüle an einer
Wohnungstrennwand, erfolgt zur Einhaltung
des Schallschutzes, die Wasser- und
Abwasserinstallation sichtbar Aufputz. Diese
ist vom Küchentischler im Unterbauschrank
der Spüle zu integrieren.



ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff reinweiß, in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden für die jeweilige Wohnung keine Beleuchtungskörper beige stellt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich.

Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Rechnung des Wohnungswerbers in Auftrag zu geben.

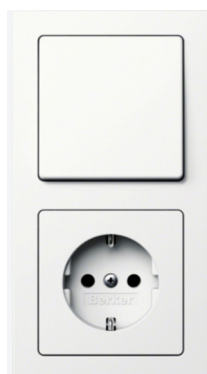
Die Situierung des Wohnungskleinverteilers und Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum, Abstellraum oder Garderobenbereich.

Ein Klingeltaster befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder gesteuert.

Schalterprogramm

Berker q3
Farbe: weiß
oder gleichwertig



Zählerverteiler/EVU

Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens des Eigentümers mit dem Energieversorgungsunternehmen Linz Netz zu treffen.

Leitungsführung

Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Kellerräumen und in der Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.

Blitzschutz/Erdung

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Außenbeleuchtung

Im Zugangsbereich wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Zeitprogramm geschaltet.

INFO

- Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2020, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.

Internet / TV / Telefon

Internet/TV/Telefon (Liwest)

Das Haus ist am Dach mit einer digitalen SAT-TV Anlage ausgestattet. In jeder Wohnung sind die TV-Anschlüsse im Wohnzimmer vorhanden. Ein Kabel als Reserve wird bis zum Schwachstromverteiler ausgeführt. Sie versorgen die Wohnungen mit den regionalen Radio-, TV- und SAT-Programmen.

Internet/TV/Telefon (A1)

Seitens Energie AG ist die Vorbereitung für eine LWL-Leitung (LWL-Kabel) bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. Hier wird seitens Energie AG eine Glasfaserdose (OTO Dose) montiert. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der Energie AG herzustellen. Eine mögliche Platzabstimmung (im Schwachstromverteiler), wegen Konflikte mit anderen Leitungsträgern (A1 Telekom odgl.) ist vom Nutzer mit, und zwischen den Leitungsträgern untereinander, eigenständig zu tätigen bzw. zu veranlassen.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum sich Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren bzw. großflächig mit Bildern zu verhängen, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwindrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Dies gilt auch generell für dauerelastische Verfügen jeglicher Art (Silikon, Acryl, etc.). Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir,

die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitpunkt Tapezierungs- und Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

Möbel dürfen nur mit mindestens 5 cm Hinterlüftung an Außenwände und 20 cm Hinterlüftung vor Decken und Böden montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

! INFO

Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen:

(Visualisierung: b3d visual communication)

Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen.

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie auf den übergebenen Plänen abgebildetes Mobiliar sowie die Bepflanzungen in den Eigengärten gehören nicht zum Vertragsgegenstand. Die Situierung und die Art der Bepflanzung der Allgemeinbereiche sowie die Ausgestaltung der Spielfläche sind lediglich symbolhaft zu verstehen.

SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Die Ausstattung Ihrer Wohnung können Sie selbstverständlich, soweit es der Baufortschritt zulässt, über Sonderwünsche an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns Ihnen folgende Informationen zu geben:

- Grundvoraussetzung ist, dass Ihr Sonderwunsch zeitgerecht beauftragt wird, um Bauverzögerungen auszuschließen.
- Im ersten Schritt richten Sie ein schriftliches Ansuchen per E-Mail mit Planskizze und genauer Beschreibung Ihres Wunsches an die zuständige Vertriebsmitarbeiterin bzw. den zuständigen Vertriebsmitarbeiter.
- Ihr Sonderwunsch wird dann bei uns im Haus einer Prüfung unterzogen und mündet in einer Sonderwunscheinbarung, welche durch die OÖ Wohnbau und Ihnen unterfertigt wird.
- Mit dieser unterfertigten Sonderwunscheinbarung wenden Sie sich direkt an die ausführenden Firmen und lassen sich einen Kostenvoranschlag geben.
- Die Beauftragung und Verrechnung des Sonderwunsches erfolgt in weiterer Folge direkt zwischen Ihnen und den ausführenden Firmen.

- Wir empfehlen Aufträge ausschließlich schriftlich zu erteilen.
- Vor Schlüsselübergabe sind aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen nur die durch die OÖ Wohnbau beauftragten Firmen und deren Subfirmen berechtigt auf der Baustelle tätig zu sein.

! INFO

Vor Unterfertigung des Mietvertrages werden keine Sonderwünsche bearbeitet.

Folgende Sonderwünsche werden ausnahmslos nicht genehmigt:

- Sonderwünsche, welche das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage beeinflussen.
- Sonderwünsche mit negativen Auswirkungen auf Dritte.
- Sonderwünsche, welche zu spät eingebracht wurden und dadurch eine Bauverzögerung verursachen würden.
- Sonderwünsche, welche einer behördlichen Genehmigung bedürfen.

Bitte beachten Sie, dass die Sonderwunsch-Genehmigung seitens der OÖ Wohnbau nicht auf Rechtsnachfolger übergeht. Für alle bis zur Übergabe nicht ausgeführten Sonderwünsche, die gemäß § 16 WEG 2002 der Genehmigung durch alle Eigentümer bedürfen (zB die Errichtung einer E-Ladestation), ist nach Übergabe das Einvernehmen mit allen Eigentümern herzustellen. Die OÖ Wohnbau übernimmt in diesem Zusammenhang keine wie immer geartete Haftung.

Datum: _____

Wohnung: _____

zur Kenntnis genommen: _____

Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber