

IHRE TRAUMIMMOBILIE EIGENTUMSWOHNUNG KLEINMÜNCHEN



HUBER IMMOBILIEN „DA BIN ICH ZUHAUS“

MODERNES CHILLIGES WOHNEN IN TOP AUSSICHTSLAGE

Objekt: IH183 • 4030 Linz
185.000,00 €



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr. IH183

Geografische-Angaben

PLZ 4030
 Ort Linz
 Bundesland Oberösterreich
 Etage d. Objekts 5
 Aussicht Ferne

Flächen

Wohnfläche 70 m²
 Nutzfläche 78 m²
 Kellerfläche 4 m²
 Anzahl Zimmer 3
 Anzahl Schlafzimmer 2
 Anzahl Badezimmer 1
 Anzahl sep. WC 1
 Balkon/Terrasse Fläche 8 m²
 Raumhöhe 2,55 m
 Anzahl Loggia 1

Ausstattung

Etagenanzahl gesamt 5
 Boden Parkett
 Befeuerung Fernwärme
 Heizungsart Zentralheizung
 Küche Einbauküche
 Bad Wanne
 Fahrstuhl Personenaufzug
 Ausrichtung Süd
 Balkon/Terrasse

Kabel Sat TV Ja
 Fahrradraum Ja
 Kamin Ja
 Wasch/Trockenraum Ja
 WG geeignet Ja
 Räume veränderbar Ja
 Seniorengerecht Ja
 Bauweise Massiv
 Dachform Satteldach
 Balkon Ja
 ruhig Ja
 zentral Ja
 Telefon/Fax Analog
 sonnig Ja

Zustand

Baujahr 1966
 Zustand Gepflegt
 Jahr der letzten 2018
 Modernisierung
 Letzte Modernisierung Fernwärmeanschluss
 Energieausweis gültig 29.03.2033
 bis
 HWB 130,9 kWh/(m²a)
 Klasse HWB D
 fGEE 2,3
 Klasse fGEE D
 Ausstelldatum 30.03.2023
 Energiepass
 CO₂-Emissionsklasse E
 CO₂-Ausstoß 55,9
 Baujahr lt. 1966
 Energieausweis

Warmwasser enthalten Ja
 Altlasten keine Altlasten lt Ver-
 dachtsflächenkataster

Dist. Fernbahnhof (km) 4,3 km
 Dist. Realschule 5,6 km

Verwaltung

Verfügbar ab 01.08.2025

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km) 0,65 km
 Dist. Volksschule (km) 1,8 km
 Dist. NM-Schule (km) 4,7 km
 Dist. Gymnasium (km) 4,2 km
 Dist. Autobahn (km) 4,8 km
 Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) 0,4 km
 Dist. Flughafen (km) 12,3 km
 Dist. U-Bahn (km) 0,1 km
 Dist. Bus (km) 0,1 km
 Dist. Gaststätten (km) 1,5 km
 Dist. Apotheke (km) 1,1
 Dist. Arzt (km) 1,4
 Dist. Sportanlagen (km) 1,9
 Dist. See (km) 8
 Dist. Naherholung (km) 0,5

Preise

Kaufpreis 185.000,00 €
 Rep.-Rücklage monatl. 100,00 €
 Betriebskosten 90,90 €
 Heizkosten (inkl USt) 108,00 €
 Sonst. Kosten Kauf 100,00 €
 Grunderwerbsteuer 6.475
 (3,5%)
 Grundbucheintragungs- 2.035
 gebühr
 (1,1%)
 Vertragserrichtung 2.775
 Heizkosten (o.WW) (inkl. 108,00 €
 USt)
 Heizkosten 90,00 €

Kategorie

Objektart Wohnung
 Objekttyp Etagenwohnung
 Nutzungsart Wohnen
 Vermarktungsart Kauf

Beschreibung

Herzlich willkommen in ihrem neuen Zuhause am östlichen Rand des Wasserwaldes. Ein Zuhause, das aufgrund seiner sonnigen Lage mit Fernsicht, dem unheimlich gemütlichen und hellen Wohncharakter sie rasch begeistern wird - GARANTIERT!

Aufgrund seiner Lage im 5 Liftstock mit gemütlichen Balkon genießen Sie eine uneingeschränkte Fernsicht nach Süden bis in die Oberösterreichischen Voralpen. Auf der anderen Seite nach Norden schauen Sie über Teile von Linz, den Pöstlingberg, Lichtenberg ins Mühlviertel hinüber.

Die Wohnung wurde liebevoll und geschmackvoll hergerichtet. Eichenparkettböden sowie die weißen Innentüren lassen die Wohnung ausgesprochen hell und freundlich wirken.

Der Grundriss der Wohnung ist ausgesprochen gut gelungen. Sowohl von der Diele als auch halboffen zum Wohnzimmer erreicht man die gut geschnittene Küche.

Das 22m² Wohnzimmer besticht durch die große Glasfront auf den Balkon und den raffinierten Schnitt des Zimmers. Hier macht das Einrichten Spaß. Bestimmt werden Sie Ihre eigenen Wohnvorstellungen für das Wohnzimmer umsetzen können. Die 2 Schlafzimmer erreichen Sie durch einen separaten kleinen Vorraum, wo sich auch ein wertvoller Abstellraum befindet. Beide Schlafzimmer haben 15m². Aufgrund der Größe der Zimmer lassen sich diese perfekt einrichten und gestalten.

Das Badezimmer ist dagegen eher etwas klein. Unser Tipp: Anstatt der eh schon ausgedienten Badewanne, modernisieren Sie das Bad durch eine komfortable Dusche, neuen Fliesen, Armaturen modernen Waschtisch und Fliesen.

Aufgrund der Lage der Wohnung gelangen Sie nicht

nur rasch zu diversen Öffis, sondern auch in die umliegende Natur. Ob Wasserwald, Traunauen oder die mit dem Fahrrad noch gut erreichbaren Seen von Weickerlsee bis Pichlingersee.

FAZIT

Schöner Wohnen kann auch in Zeiten wie diesen leistbar und eine "Sünde wert sein".

Herausragend ist der wirklich gelungene Grundriss der Wohnung, der die Wohnung irgendwie größer wirken lässt. Sie wohnen auf der letzten Etage mit toller Aussicht. Mit überschaubaren Investitionen wird diese Wohnung IHRE WOHNUNG.

Mit unserem Finanzierungspartnern werden wir auf Wunsch Ihnen auf Ihre jeweilige Kaufsituation, das wirklich bestmögliche Finanzierungsangebot raus-hohlen. Viele wollen kaufen, glauben oder trauen sich einfach nicht herauszufinden, ob nicht doch eine leistbare Finanzierung möglich wäre. TRAUEN SIE SICH UND REDEN WIR DARÜBER.

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Mögliche Besichtigungstermine sind wochentags immer am Donnerstag/Freitag gegen telefonische Voranmeldung möglich. Am Donnerstag den 12.06.2025 ist die Wohnung zu besichtigen. Es wird diesbezüglich um eine Terminvergabe bei Frau Kerstin Steiner unter ks@immohuber.at bzw. 0677/617 16230 ersucht.

Beste Grüße
Stefan Huber
Huber Immobilien

Bilder der Immobilie

heller Vorraum



Blick Küche Wohnzimmer



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

moderner Wohn-Essbereich



moderner Wohn-Essbereich

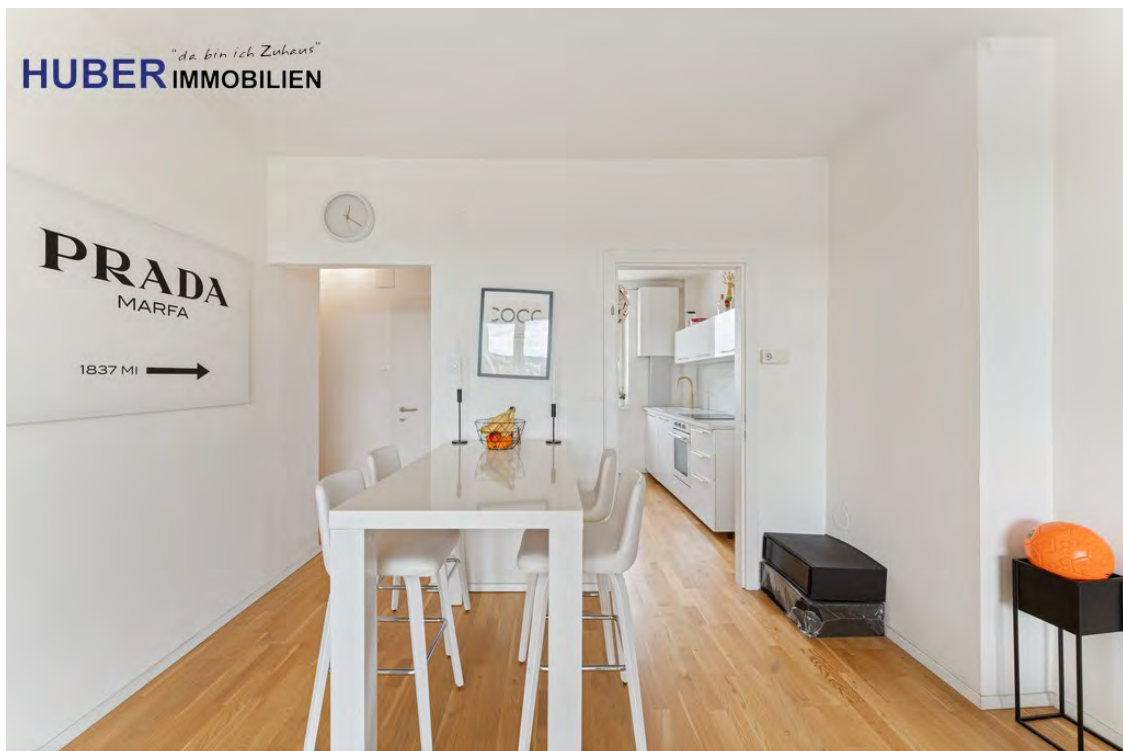


HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

traumhafte Ausblicke



Essbereich



Küche mit Aussicht



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Homeoffice



Balkon



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Aussicht bis ins Gebirge

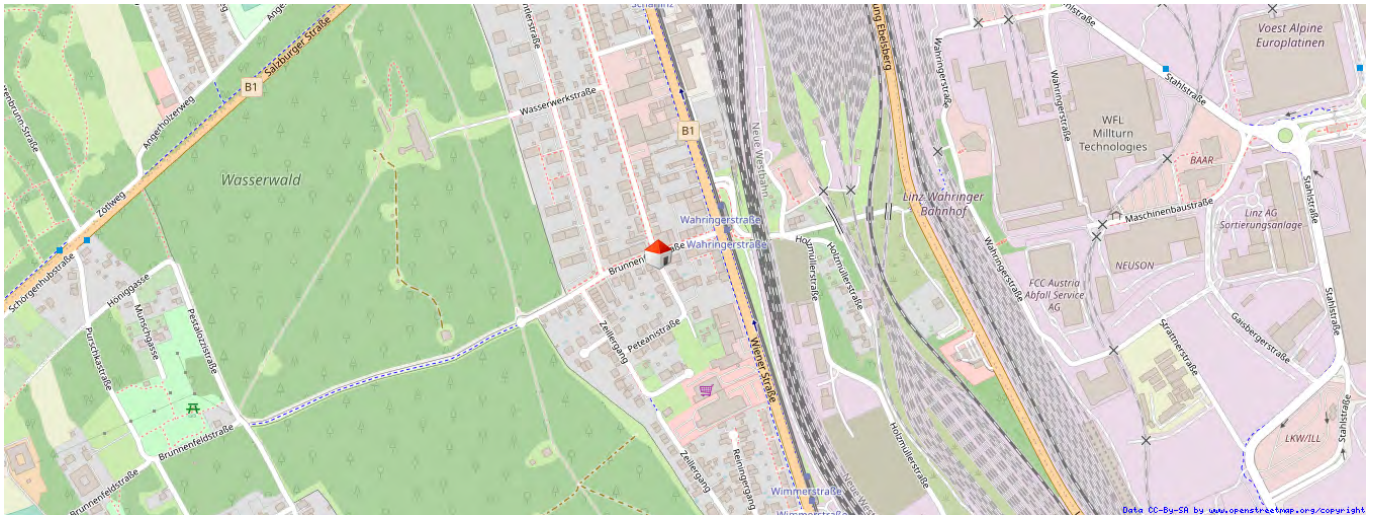


Aussicht bis ins Gebirge



Lageplan

Lage der Immobilie



Ihr Ansprechpartner



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt

Telefon: +43 664 450 90 58

Mobil: +43 664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K / 07 / 2023

I. Grundlagen der Maklerprovision	2
II. Nebenkosten bei Kaufverträgen	3
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten	4
IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	5
V. Energieausweis	6
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	7
VII. Rücktrittsrechte	12
VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	16

Anhang: Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögensverwalter, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmV 1996, BGBl. Nr. 297 / 1996
GZ 2023 / 05 / 05 – FVO Go / Pe – Form 13K / ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116 / 2. OG / 2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen wird eine allfällige Haftung wegen Vermögensschaden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugswise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

HUBER IMMOBILIEN e. U.
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. M.

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch
Geschäftsführer Stefan Huber vertreten ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in ☐ einem ☐ keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

I. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäße zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühehaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 133e ABGB.
- Anm.: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifierung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifierung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Verfahrens- und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren
(länderweise unterschiedlich)

6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehen.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltungen für Superadifikate auf einem Grundstück bei einem Wert
 - bis EUR 36.336,42 je 4 %
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 *
 - ab EUR 48.448,51 je 3 %
 - b) bei Optionen
 - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

*Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer
Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechts heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgeset-

zes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinsszahlungen vor.

Bei der Ermittlung des Grundstückwertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückwertverordnung):

Grundwert

a) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.

b) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbebauten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.

Gebäudewert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach § 2 Abs. 3 der Grundstückswertverordnung zu berechnen.

2. Grundbucheintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechtes bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG).

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechtes von

- 10 bis 30 Jahre 3 %
 - über 30 Jahre 2 %
- des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2 % eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3 % zzgl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs. 4 ImmMV). Da die Obergrenze mit 2 % des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbucheintragungsgebühr 1,2 %
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung 0,6 %
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 ImmMV steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

V. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushandlung eines Energieausweises einzuklagen.

Bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien sind der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushandlungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisesteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen »Normverbrauch« eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushandlung des Energieausweises unterlässt.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

§ 30b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten, bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

§ 30c KSchG (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;

2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

(2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften,

Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder

- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- Fernabsatzgeschäfte (FAG), das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs. 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs. 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den Namen oder die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
3. gegebenenfalls
 - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamt-

- kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung.
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
 7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
 8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
 9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
 10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
 11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
 12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
 13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
 14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
 16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
 17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
 18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
 19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.
 - (2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.
 - (3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.
 - (4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht – **mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationspflichten hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten »zahlungspflichtig bestellen« oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition »dauerhafter Datenträger«: Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VII. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn möglichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis erhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungsverpflichtung nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

* siehe Anhang

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

a) entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,

b) oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandteils (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angebots, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervvertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
 - noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat,
- kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine »Urkunde« ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgehensweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als EUR 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe folgendes schriftlich mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperkontomodell) erfüllt werden soll);
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll);
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll);
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären.

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.03.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen »steuerverfänglichen Immobilien«, die ab dem 01.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfängliche Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01.04.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch ge-

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuer-mindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absatzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsatzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienvertragssteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragsrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

»Altfälle«: 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsatzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14 % ergibt dies eine Steuerlast von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gem. § 20 Abs. 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienvertragssteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienvertragssteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungsübergangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsatzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftzehnteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalermethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01. 04. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An

(hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

Huber Immobilien e. U.
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. M.
office@immohuber.at

Hiermit widerrufe(n) ich / wir (*) den von mir / uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

Bestellt am (*) / erhalten am (*):

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum

Unterschrift des Verbrauchers
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 2378

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Kiss ***
*** Vorname 1: Gloria ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2744/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

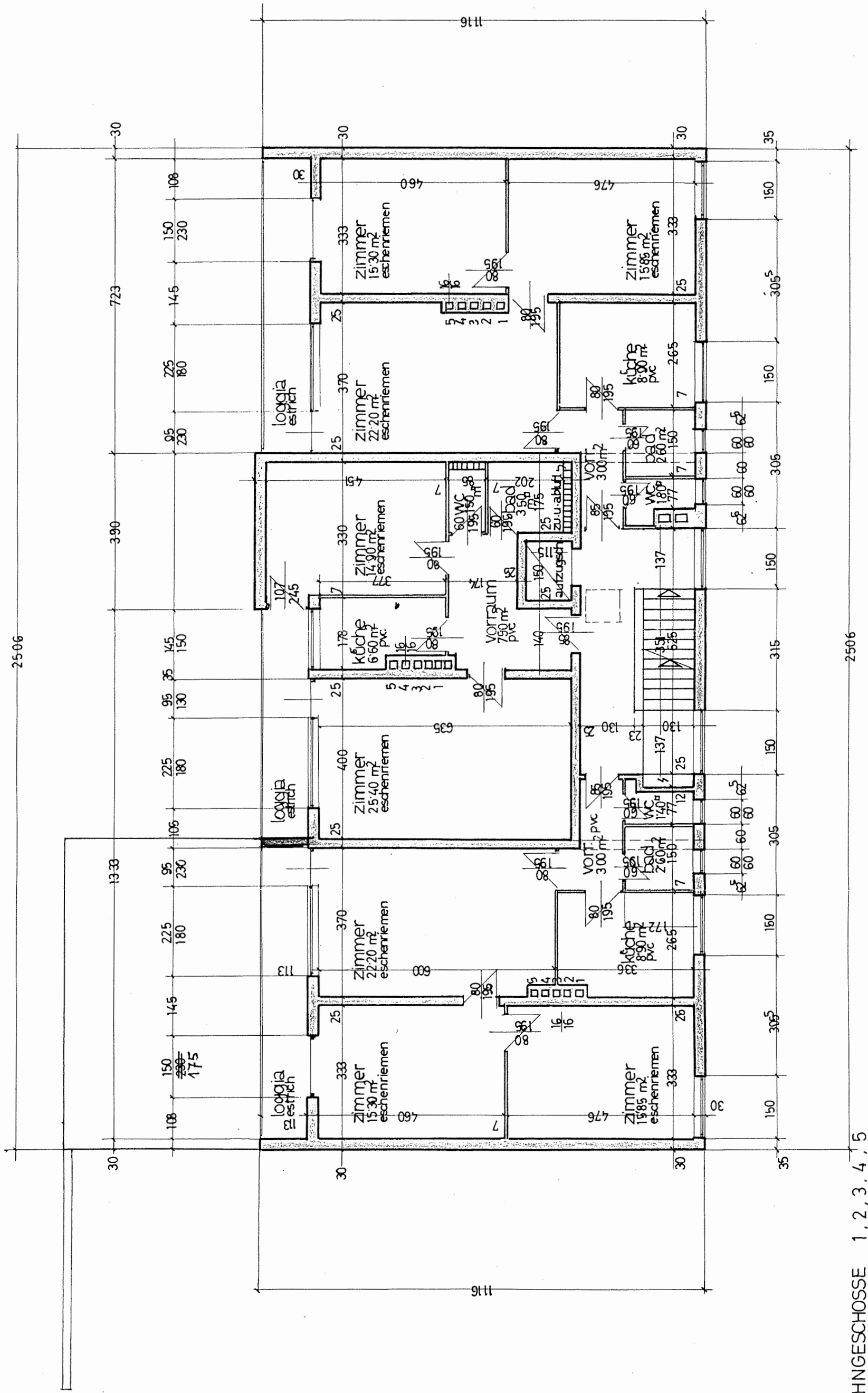
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2363 G GST-Fläche * 793
Bauf.(10) 312
Gärten(10) 481 Brunnenfeldstraße 5a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
31 ANTEIL: 582/17688
Gloria Kiss
GEB: 1991-08-28 ADR: Welser Straße 9/32, Leonding 4060
a 2809/1966 Wohnungseigentum an W 5. St. links
b 3224/2018 IM RANG 2679/2018 Kaufvertrag 2018-07-26 Eigentumsrecht
c 3224/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 3224/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
56 auf Anteil B-LNR 31
a 3224/2018
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB für
Otto Kiss geb 1961-11-16
58 auf Anteil B-LNR 31 32
a 3224/2018 Pfandurkunde 2018-08-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Sparkasse Mühlviertel-West Bank Aktiengesellschaft
(FN 137919y)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



WOHNGESCHOSSE 1, 2, 3, 4, 5

Gloria Kiss
Welser Straße 9/32
4060 Leonding

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	00018 0016 004 2024 3	Ihre Kundennummer:	00018 0016 004
Rechnungsdatum:	05.03.2024		
UID-Nr.:	ATU59290403	Objekt-Nr.:	18
Abrechnungsperiode:	01.01.2023 bis 31.12.2023		
Objekt:	4030 Linz, Donau, Brunnenfeldstraße 5a		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 16 / Tür-Nr. 16	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	Gloria Kiss		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Verteilungsbasis:	8.844,00 Einheiten (Wohnungseigentumsanteile)
Ihr Anteil:	582,00 von 8.844,00 Einheiten, dies entspricht 6,5807 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Diverse Rechnungen erweitert	490,82	10,00 %			32,30		
Diverses Material u. Wartungen	1.252,67	10,00 %			82,43		
Rauchfangkehrer	124,88	10,00 %			8,22		
Reinigungsaufwand Nebenkosten	3.336,89	10,00 %			219,59		
Reinigungsaufwand/Grünanlagenpflege	7.653,41	10,00 %			503,65		
Stromkosten	73,52	10,00 %			4,84		
Versicherungsprämien	2.600,16	10,00 %			171,11		
Wasser/Kanal	4.819,16	10,00 %			317,14		
Grundsteuer	1.305,53	10,00 %			85,91		
Müllabfuhr 21002483	3.896,59	10,00 %			256,42		
Kommunalsteuer	56,91	10,00 %			3,75		
Verwaltungskosten	4.551,78	10,00 %			299,54		
Brandschutz	404,86	10,00 %			26,64		
Bank-Buchungsspesen	295,07	10,00 %			19,42		
Zinserträge	-29,95	10,00 %			-1,97		
Ergebnis Betriebskosten	30.832,30		6,5807 %	365/365	2.028,99	1.997,43	-31,56

2. Lift

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Verteilungsbasis:	8.393,00 m² (Flächenbasis Lift)
Ihr Anteil:	582,00 von 8.393,00 m², dies entspricht 6,9344 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Liftkosten	1.949,58	10,00 %			135,19		
Ergebnis Lift	1.949,58		6,9344 %	365/365	135,19	209,52	74,33

3. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %	42,77
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 42,77	4,28
Guthaben (Brutto)	47,05

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	2.206,95
Fakturierte Umsatzsteuer	220,70
Zwischensumme	2.427,65

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	2.164,18
Umsatzsteuer	-	216,42
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	2.380,60

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung	2.427,65
Summe Aufwand	- 2.380,60
Abrechnungsergebnis	47,05

Das Guthaben der Betriebskostenabrechnung wurde Ihrem Personenkonto gutgeschrieben und vermindert die Standardvorschriftung für den übernächsten Monat.

Sollte die Abrechnung ein Guthaben aufweisen und Sie keinen Bankeinzug erteilt haben, ersuchen wir Sie, uns Ihre Bankverbindung bekanntzugeben, um den entsprechenden Betrag überweisen zu können. Sie können auch das Guthaben bei der nächsten Zahlung in Abzug bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
Haginger GmbH & Co KG

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.164,18	-216,42
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	2.206,95	220,70
Summe/Differenz	42,77	4,28
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-42,78
Summe Vorsteuerabzug		-38,50

Rücklagenabrechnung für: RKF/Lift
Abrechnungseinheit: Brunnenfeldstraße 5a, 4030 Linz, Donau

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG - Lift	-1.280,00
Zwischensumme	-1.280,00
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	-128,00
Summe Aufwände	-1.408,00

Erlöse

RKF/Lift 0 %	697,92
Verrg.Kto.Reparaturrücklage 102707560	0,34
Summe Erlöse	698,26

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2022		5.154,97
Saldo aus Abrechnungsperiode 2023	Summe	-709,74
Aufwände	-1.408,00	
Erlöse	698,26	
Stand 31.12.2023		4.445,23

Rücklagenabrechnung für: Reparaturkostenfond 2
Abrechnungseinheit: Brunnenfeldstraße 5a, 4030 Linz, Donau

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG - Allgemein	-5.150,92
Zwischensumme	-5.150,92
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	-515,09
Summe Aufwände	-5.666,01

Erlöse

Reparaturkostenfond	11.344,92
Verrg.Kto.Reparaturrücklage 702707420	2,85
Summe Erlöse	11.347,77

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2022		36.228,48
Saldo aus Abrechnungsperiode 2023	Summe	5.681,76
Aufwände	-5.666,01	
Erlöse	11.347,77	
Stand 31.12.2023		41.910,24

Gloria Kiss
Welser Straße 9/32
4060 Leonding

Rechnung

Rechnung - Nr:

00018 0016 004 2025 5

Ihre Kundennummer:

00018 0016 004

Rechnungsdatum:

26.03.2025

UIDNr:

ATU59290403

Gültig ab:

01.04.2025 bis auf weiteres

Objekt:

Brunnenfeldstraße 5a, 4030 Linz, Donau

Objekt-Nr.:

18

Nutzungsart:

Wohnung

Bestandseinheit:

BE-Nr. 16 / Tür-Nr. 16

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von April bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Gloria Kiss

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Betriebskosten	Wohnungseigentumsanteile	582		10,00 % €	192,93
Reparaturkostenfond 2	Wohnungseigentumsanteile	582		0,00 % €	73,22
RKF/Lift	Flächenbasis Lift	582		0,00 % €	4,02
Lift	Flächenbasis Lift	582		10,00 % €	16,59
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	77,24
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	209,52
Umsatzsteuer 10,00 %				€	20,95
Summe				€	307,71

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: Haginger - office <office@haginger.at>

Gesendet: Mi, 11 Jun 2025 10:57:44 +0200

An: <ks@immohuber.at>

Betreff: AW: Benötigte Unterlagen zur Objektaufbereitung Brunnenfeldstraße 5a/W5 4030 Linz

Sehr geehrte Frau Steiner,

wie telefonisch besprochen bis zum Ende dieser Woche hin die Unterlagen.

Infos dazu siehe unten:

Mit freundlichen Grüßen

Petra Wünsch

Front Office

Hausverwaltung - Realkanzlei

H A G I N G E R

Gesellschaft m.b.H. & Co. KG

A-4020 Linz/D., Lederergasse 27

Tel. 0732/77 96 66, Fax: 0732/77 96 66-89

office@haginger.at

www.haginger.at

Sehr geehrte Hausverwaltung,

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auskunft bzw. Bestätigung Rücklagenstand..... **€ 58.475,56**

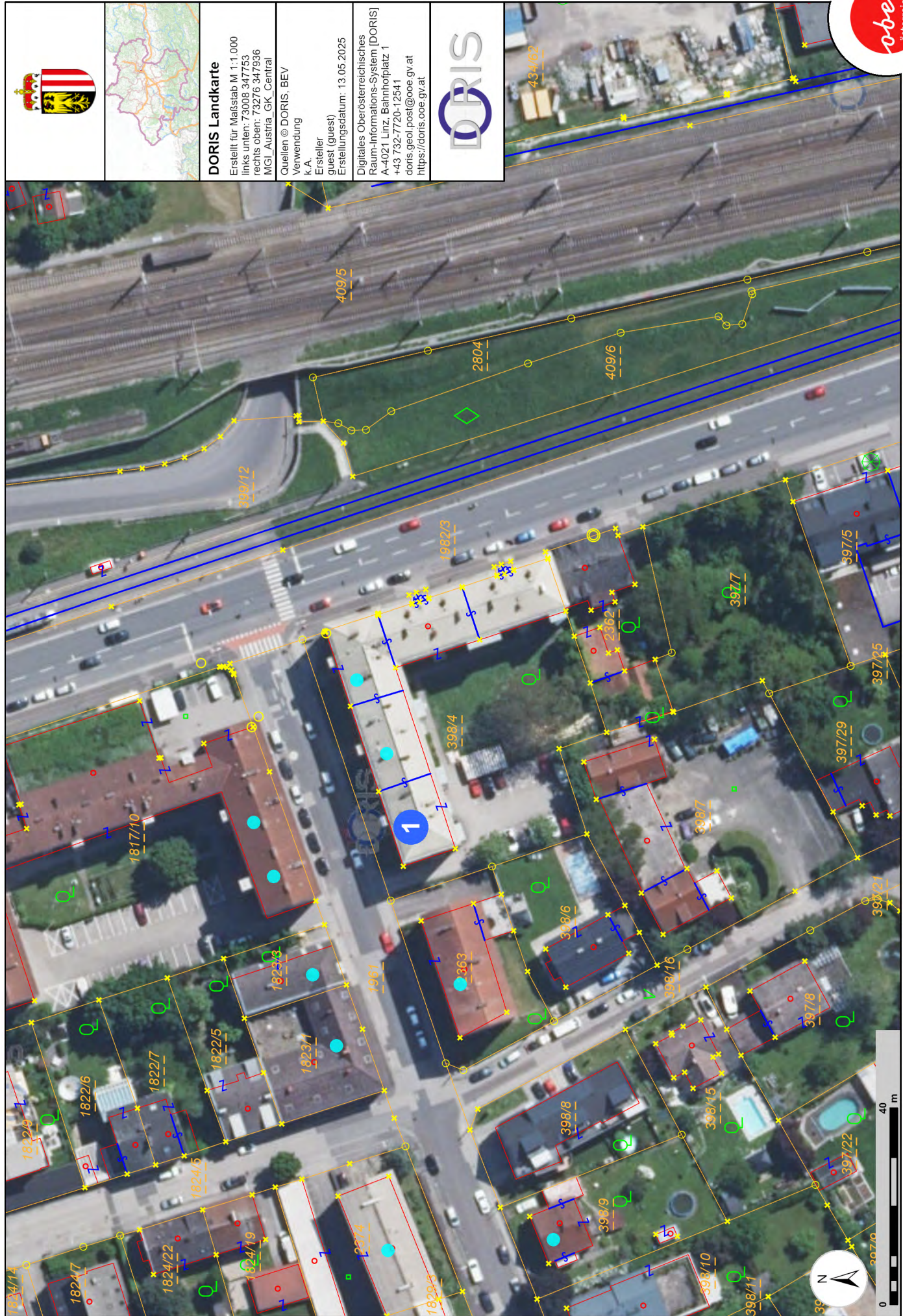
Protokoll der letzten Eigentümerversammlung.....

Geplante bzw. anberaumte Renovierungs/Sanierungsmaßnahmen..... **Aktuell sind keine Maßnahmen geplant oder beschlossen, es kann aber immer wieder zu Instandhaltungsarbeiten kommen.**

Gibt es verpflichtende Tätigkeiten (in der Anlage), welche von den Eigentümern selbst durchgeführt werden müssen (Stiegen Reinigung, Außenanlagen usw.).....**für die Reinigung ist eine externe Person beschäftigt.**



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 73008 347753
rechts oben: 73276 347936
MGI Austria GK Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.

Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 13.05.2025

Digitales Oberösterreichsches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

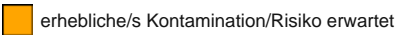


Altablagerung

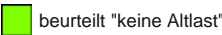


Altstandort

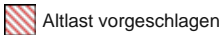
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



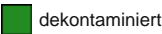
beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



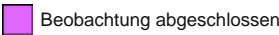
Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Flächeninformationen

0

ID	72232
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	O40
Branchen	920 Schrottplatz
Schadstoffe	aliphatische Kohlenwasserstoffe

Fläche [m²]	14.000
Volumen [m³]	8.000
Status	Altlast
Eintrag Altlastenatlas	26.05.1998
Prioritätenfestlegung	01.08.2014
Priorität	3
Status Maßnahmen	in Durchführung
Art der Altlastenmaßnahmen	Sicherung
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	24.09.1998
Beschreibung Standort	Auf dem ca. 5,5 Hektar großen Altstandort befanden sich von Anfang der 1960er-Jahre bis Anfang der 1990er-Jahre Schrott- und Altmetallhändler sowie Kfz-Verwertungs- und Reparaturbetriebe. Im südlichen, etwa 1,4 Hektar umfassenden Bereich des Altstandortes wurden eine Betriebstankstelle sowie eine Shredderanlage und eine hydraulische Schrott- und Paketierpresse betrieben. Vor allem der Betrieb der Schrottpresse führte zu einer erheblichen Mineralölkontamination des Untergrundes. Ausgehend von dieser Kontamination bildete sich auf der Grundwasseroberfläche eine Mineralölphase aus, deren Ausdehnung jedoch in den letzten beiden Jahrzehnten rückläufig war. Die Mitte der 1990er-Jahre vorhandene Fahne gelöster Mineralölkohlenwasserstoffe im Abstrom des Altstandortes ist zurzeit nicht mehr vorhanden. Im Zuge des Ausbaus der Westbahnstrecke wurde 2008 ein Teil der Kontamination entfernt. Die Kubatur der verbliebenen Kontamination kann zwischen 5.000 m³ und 10.000 m³ abgeschätzt werden. Dieser Bereich stellt eine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.
Beurteilung Kontamination/Risiko	Auf dem ca. 5,5 Hektar großen Altstandort befanden sich von Anfang der 1960er-Jahre bis Anfang der 1990er-Jahre Schrott- und Altmetallhändler sowie Kfz-Verwertungs- und Reparaturbetriebe. Im südlichen, etwa 1,4 Hektar umfassenden Bereich des Altstandortes wurden eine Betriebstankstelle sowie eine Shredderanlage und eine hydraulische Schrott- und Paketierpresse betrieben. Vor allem der Betrieb der Schrottpresse führte zu einer erheblichen Mineralölkontamination des Untergrundes. Ausgehend von dieser Kontamination bildete sich auf der Grundwasseroberfläche eine Mineralölphase aus, deren Ausdehnung jedoch in den letzten beiden Jahrzehnten rückläufig war. Die Mitte der 1990er-Jahre vorhandene Fahne gelöster Mineralölkohlenwasserstoffe im Abstrom des Altstandortes ist zurzeit nicht mehr vorhanden. Im Zuge des Ausbaus der Westbahnstrecke wurde 2008 ein Teil der Kontamination entfernt. Die Kubatur der verbliebenen Kontamination kann zwischen 5.000 m³ und 10.000 m³ abgeschätzt werden. Dieser Bereich stellt eine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen.

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und
Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen
und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht
nur überblendet. In den

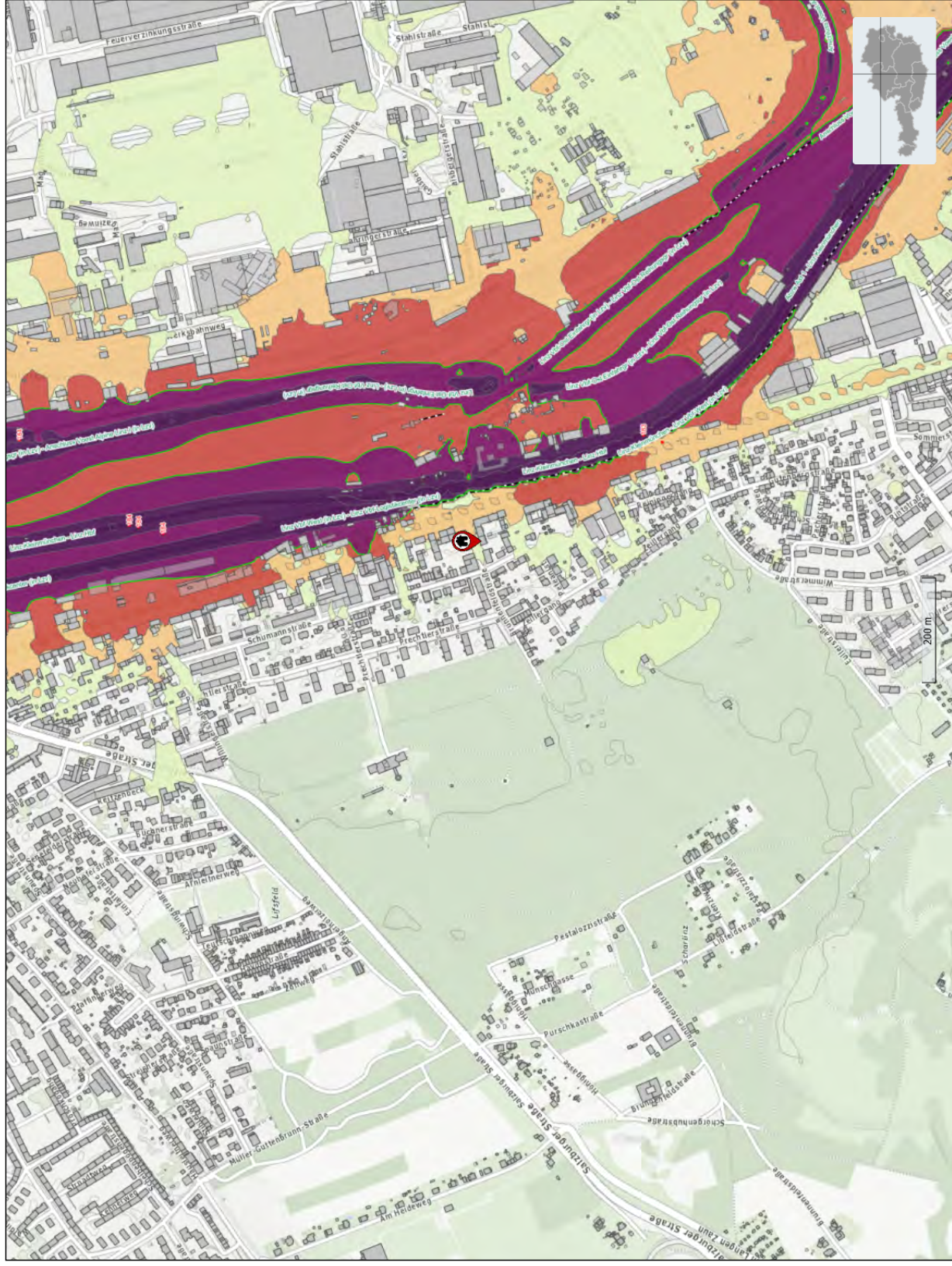
Überblendungsbereichen kann es zur

Unterschätzung des tatsächlichen

Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 11.300

© BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Open Government Data Österreich Lizenz CC-BY 4.0 AT

Nachdruck bei Quellenangabe www.laerminfo.at gestattet.

Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die strategischen Lärmkarten sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten, sowie für Schäden, die aus solchen Mängeln entstehen, wird keine Haftung übernommen.

2022 Straßenverkehr:

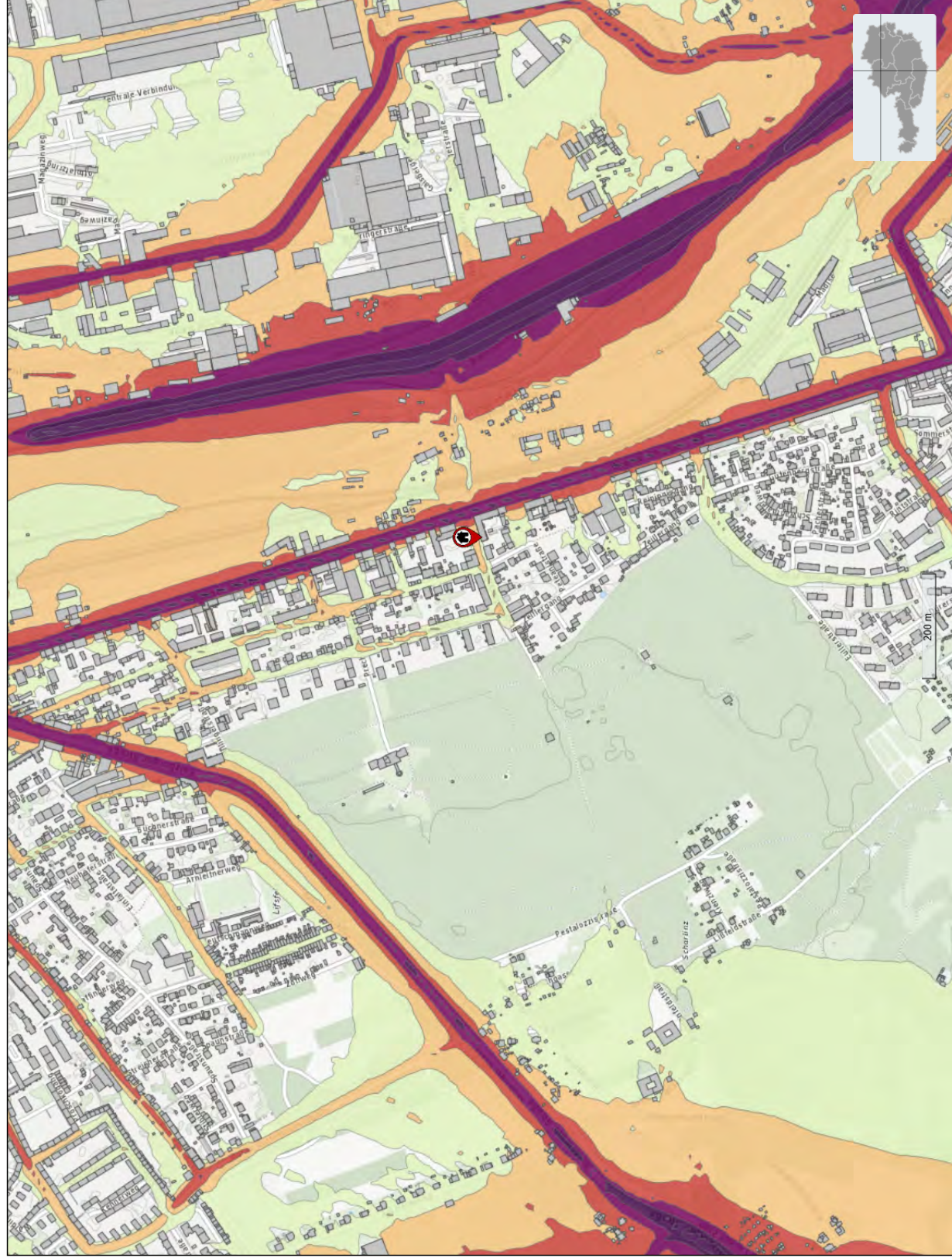
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer sowie
Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume
werden die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
**Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Maßstab: 1 : 11.300

© BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 13.5.2025

<https://maps.laerminfo.at>

Suche: Brunnenfeldstraße 5, 4030 Linz



Adresse

Open Government Data Österreich Lizenz CC-BY 4.0 AT

Nachdruck bei Quellenangabe www.laerminfo.at gestattet.

Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die strategischen Lärmkarten sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten, sowie für Schäden, die aus solchen Mängeln entstehen, wird keine Haftung übernommen.

M1 Baumanagement GmbH & Co KG
Prok. Ing. Andreas Herzog
Köglstrasse 12
4020 Linz
+43 / 732 / 37 69 96
office@m1bau.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

WEG Brunnenfeldstraße 5a

WEG Brunnenfeldstraße 5a
Brunnenfeldstraße 5a
4030 Linz



Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG WEG Brunnenfeldstraße 5a

Gebäude(-teil)

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Straße Brunnenfeldstraße 5a

PLZ/Ort 4030 Linz

Grundstücksnr. 2363

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Baujahr 1966

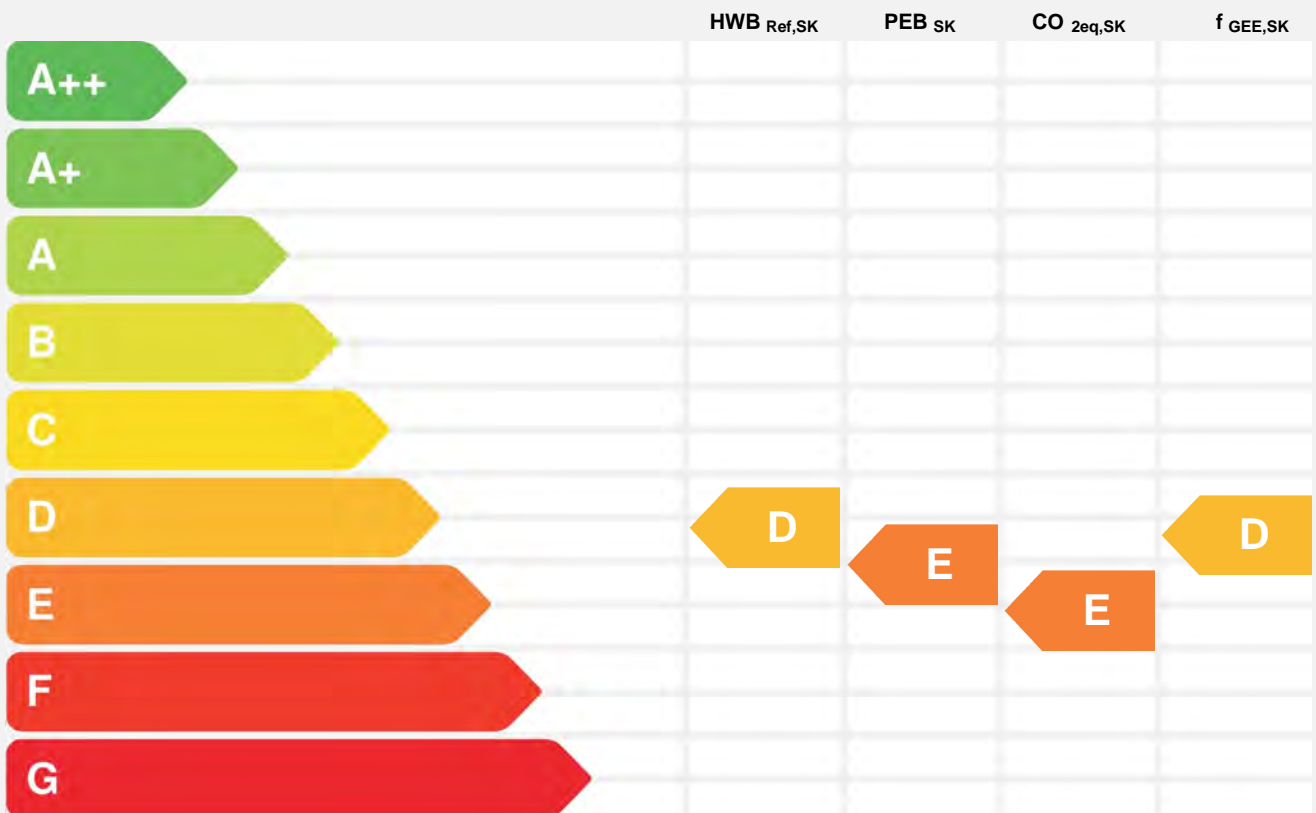
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Kleinmünchen

KG-Nr. 45202

Seehöhe 266 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.383,9 m ²	Heiztage	311 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.107,1 m ²	Heizgradtage	3.743 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	4.048,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.719,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,35 m	mittlerer U-Wert	1,09 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	75,13	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 112,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 112,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 204,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,26

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 181.222 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 130,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 181.222 kWh/a	HWB _{SK} = 130,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 14.144 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 287.614 kWh/a	HEB _{SK} = 207,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,77
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,37
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 31.520 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 319.134 kWh/a	EEB _{SK} = 230,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 388.485 kWh/a	PEB _{SK} = 280,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 345.397 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 249,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 43.088 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 31,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 77.413 kg/a	CO _{2eq,SK} = 55,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,30
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	M1 Baumanagement GmbH & Co KG
Ausstellungsdatum	30.03.2023		Köglstrasse 12, 4020 Linz
Gültigkeitsdatum	29.03.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl	524/23		



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 131 **f_{GEE,SK} 2,30**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1.384 m ²	charakteristische Länge l _c	2,35 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	4.048 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,42 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.720 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Bestandspläne bzw. Besichtigung vor Ort, 1966 / 2023
Bauphysikalische Daten:	
Haustechnik Daten:	lt. Bestandsenergieausw. bzw. Besichtigung vor Ort, 2013 / 2023

Haustechniksystem

Raumheizung:	Einzelofen Gasraumheizer (Gas)
Warmwasser	Stromheizung direkt (Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

A b s c h r i f t

Ing. Gerold Hartmann
Baumeister
Ger.Beeid. Bausachverständiger
und Schätzmeister
L i n z , Steingasse 22, Tel. 2-80-90

17. Februar 1964

G u t a c h t e n

zur Ermittlung der Jahresfriedenmietzinse 1914
des Bauvorhabens auf Parzelle 398/5,6 in
Linz-Kleinmünchen, Brunnenfeldstraße 5 a,
der EZ. 2378, KG. Kleinmünchen

Bauherr: Eduard Schatz, Linz, Brunnenfeldstraße 5 a.

Planverfasser: Ing. Werner Kinschner, Wels, Sandwirtstraße 7.

1 Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen

I. Grundlagen:

Für die Ausarbeitung des Gutachtens standen dem Gefertigten Einreichpläne im Maßstab 1:100 und eine Baubeschreibung zur Verfügung.

Der Sachverständige hat das Bauvorhaben an Ort und Stelle besichtigt und verfügt über gute Ortskenntnisse.

II. U m f a n g :

Ein zur Gänze unterkellertes, o- geschossiges freistehendes Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Tiefgeschoß und 5 Wohngeschossen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

III. B e s c h r e i b u n g :

Das Wohnhaus liegt in der Baufluchtlinie der Brunnenfeldstraße und wird von dieser und der Schumannstraße umschlossen.

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Stadtbereich der Großstadt Linz, hat beste Verkehrslage und liegt ca. 50 m von der Straßenkreuzung Wiener Reichsstraße-Brunnenfeldstraße entfernt.

Staub- und lärmfreie Lage, Grünanlagen, Straßenbahnhaltestelle in rund 50 m Entfernung.
Ebenes Grundstück, die Bodenbeschaffenheit weist die im Stadtgebiete allgemeine Güte auf und ist die örtliche Lage hochwasserfrei.

Strom-Wasser- und Gasversorgung, städt. Kanalisation, Fernsprechan-schluß.

Das Wohnhaus ist tiefgeschosseits zugänglich und liegen im Tief-geschoß 1 Wohnung, Parteienkeller, diverse Abstellflächen und die Stiegenanlage.

Die 5 Wohngeschosse beinhalten je 3 Wohnungen. Sämtliche Wohnungs-verbände bilden in sich abgeschlossene Wohnungseinheiten.

Gebäudegründung: Streifen und Einzelfundierung in Stampfbeton.

Tiefgeschoß: Umfassungswände und ein Teil der tragenden Innenwände aus Stampfbeton, Wohnungseinheit in "Durisol"-Bauweise.

Wohngeschosse: 30 cm starkes Gittersteinmauerwerk
Zwischenwände aus gebrannten LWZ-Steinen,
Kaminmauerwerk - gebrannte Mauerziegel NF.

Decken: Fertigteildecken.

Außenputz: Münchner Rauhputz, Gebäudesockel in Steinputz.

Innenputz: Grob und fein, Kalkfarbenanstrich.

Isolierung: Inertolanstrich und Isolierpappe.

Dachstuhl: Sattledach, hölzerner Pfettenstuhl, Dachflächen mit Flachpfanneneindeckung.

Stiegen: Stahlbetonlaufplatten mit Kunststeinstufen,
eisernes Stiegengelände mit Plastikhandlauf.

Böden: Stiegenhaus, Vorräume, Küchen, WC Kunststoffböden,
Wohnräume, Riemenböden, Bäder Kleinmosaik.
Loggia Zementanstrich.

Fliessen: Bäder, WC und bei Kochstellen.

Fenster und Türen: Verbundausführung in Holz, Türen Vollbautüren, teiles mit Glasfüllungen, bei Loggien Hebetüren.

Sanitäre Einrichtung: Einbauwannen, Waschbecken für Kalt und Warm-wasser, E-Speicher, Durchlauferhitzer, Installation für Gas- und Etagenheizung. Spülklosett, Doppelabwasche, E- oder Gas-herd, (Einzelofenheizung möglich)

Elektrische Anlage: Wand- und Deckenauslässe, Kippschalter, Schukosteckdosen, Leerrohr für Gemeinschaftsantenne, Haus- und Wohnungs-Klingelanlagen, elektr. Türöffner, Blitzschutz, Telefon.

Aufzug: 3- Personenaufzug mit 6 Stationen.

IV, B e w e r t u n g:

Die Flächenausmaße der Wohnungseinheiten wurden aus den Bauplänen entnommen.

Die einzelnen Wohnungsbestandteile sind in nachstehender Bewertung aufgezeigt..

IV. Bewertung:

Wohnung	Räume	m2	Zehntel Kr send sel	
<u>Tiefgeschoß:</u>				
W mitte	Vr,K,Z,Z,B und WC	57.80	451	570
<u>1. Wohngeschoß:</u>				
W links	Vr,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia): (Terasse)	69.25	596	675
W mitte	VR,K,Z,Z,B,WC,(Loggia)	59.80	490	554
W rechts	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.80	571	646
<u>2. Wohngeschoß:</u>				
W links	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.25	589	666
W mitte	VR,K,Z,Z,B,WC,(Loggia)	59.80	508	574
W rechts	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.65	592	669
<u>3. Wohngeschoß:</u>				
W links	VR,K,Z,Z,Z,B,(Loggia)	69.25	589	666
W mitte	VR,K,Z,Z,B,WC,(Loggia)	59.80	508	574
W rechts	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.65	592	669
<u>4. Wohngeschoß:</u>				
W links	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.25	589	666
W mitte	VR,K,Z,Z,B,WC,(Loggia)	59.80	508	574
W rechts	VR,K,Z,Z,Z,B,(Loggia)	69.65	592	669
<u>5. Wohngeschoß:</u>				
W links	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.25	582	658
W mitte	VR,K,Z,Z,B,WC,(Loggia)	59.80	502	568
W rechts	VR,K,Z,Z,Z,B,WC,(Loggia)	69.65	585	662
Summe:		1.051.30	8.844	10.000

Der ger. beeid, Sachverständige:

Ing. Gerold Hartmann eh.

Baumeister

Ger.Beeid.Bausachverständiger
und Schätzmeister

Linz, Steingasse 22, Tel.2-80-90

Ing. Hartmann eh.

Das Gericht bestätigt, daß die von
der Partei (von Gericht) angefertigte Ab-
schrift mit der Urschrift überein-
stimmt. Urkunde aus 2. Logen be-
stehend, mit 2 gestempelt.



Bezirksgericht Linz, Gesch. Abt. 4

den 31. Mai 1966

[Handwritten signature]

Zur Gebührenbemessung angezeigt
am 24. Jan. 1966
unter Bem.Reg.Post. . 3267

S 15.-- St.

BG. Linz

Unterschrift unleserlich

701/66

2809/66

Finanzamt für Gebühren
u. Verkehrssteuern
Linz

Ü B E R E I N K O M M E N

zur Einverleibung der Beschränkung des Eigentumsrechtes durch
das wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum, abgeschlossen
am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle
bezeichneten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2378 der Kat.
Gde. Kleinmünchen, Haus Brunnenfeldstraße 5 a mit dem Grundstück
398/5 Acker wie folgt: -----

I.

Die Vertragsschließenden sind Miteigentümer der oben bezeichneten
Liegenschaft und zwar zu den in der angeschlossenen Tabelle be-
zeichneten ideellen Anteilen; sie sind auch Eigentümer der in
dieser Tabelle bezeichneten Wohnungen, deren Größe und Lage aus
dem diesem Übereinkommen angeschlossenen Schätzungsgutachten hervor-
geht.-----

II.

Der in der Tabelle ersichtliche Jahresmietzins von 1914 wurde
vom Magistrat der Landeshauptstadt Linz mit Bescheid vom 10.3.1964,
G.Zl.01-6/64 auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen
Ing. Gerold Hartmann vom 17.2.1964 festgelegt, welches Gutachten
einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides darstellt. Dieser
Bescheid ist rechtskräftig geworden.-----

III.

Alle Miteigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile
der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der
im Wohnungseigentum stehenden Wohnung für 1914 zu der Gesamt-
summe der Jahresmietzinse aller Wohnungen der Liegenschaft für
1914 entsprechen.-----

IV.

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen, BGBl. Nr. 149, räumen sich die Vertragschließenden gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen - also das Wohnungseigentumsrecht ein.-----

V.

Sämtliche Miteigentümer geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß mit Lastenblatt der EZ 2378 der Kat. Gde. Kleinmünchen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Übereinkommen wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sämtliche 4 Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteile an den in der Tabelle bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.-----

VI.

Ausdrücklich festgehalten wird, daß der bisherige Liegenschaftseigentümer Eduard S c h a t z durch dieses Übereinkommen Miteigentümer zu 8672/10.000 Anteilen wird und Wohnungseigentum an den in der Tabelle näher bezeichneten 14 Wohnungen erwirbt, daß jedoch im Sinne des § 2 WEG die Anteile nicht in 10.000 stel sondern in 8844stel Kronen ausgedrückt werden müssen.

T a b e l l e

Nr.	Name, Beruf	Anschrift	Wohnung	Mietwert in Kronen	10.000stel Anteile
1	Ferdinand Eckhart Transportunternehmer	Spital/Pyhrn	4.St.links	589	666
2	Ing.Friedrich Pirchann Betriebswirtschafter	Linz, Brunnen- feldstr. 5 a	5.St.rechts	585	662
3	Eduard Schatz Realitätenbesitzer	Linz, Brunnen- feldstr. 5a	Tiefgeschoß	451	510
	"	"	1.St.links	596	675
	"	"	" mitte	490	554
	"	"	" rechts	571	646
	"	"	2.St.links	589	666
	"	"	" mitte	508	574
	"	"	" rechts	592	669
	"	"	3.St.links	589	666
4	Hildegard Wiesinger Eduard Schatz Realitätenbesitzer	Linz, Brunnen- feldstraße 5 a	" mitte	508	574
	"	"	" rechts	592	669
	"	"	4.St.mitte	508	574
	"	"	" rechts	592	669
	"	"	5.St.links	582	658
	"	"	" mitte	502	568

BG. Linz

Linz, 22.11.1965.

Eduard Schatz eh.

Friedrich Pirchann eh.

G 148/66

Die Echtheit der Unterschrift des
Herrn Dipl.Ing.Friedrich Pirchann,
Betriebswirtschafter, Linz, Brunnen-
feldstraße 5 a wird bestätigt

Urkunde aus 1 Bogen bestehend
mit S ... gestempelt
beim Finanzamt angezeigt
zur Zahl
mit vergebührt
Befund aufgenommen.

Bezirksgericht Linz
13.Jan.1966

Wögerbauer, Justizinspektor

Linz, 23. Feber 1966,

Hildegard Wiesinger e.h.

Linz, am 17.Jan.1966

Ferdinand Eckhart eh.

G..... 182/66

Die Echtheit der Unterschrift
des Herrn Ferdinand Eckhart,
Transportunternehmer, Spital-
Pyhrn wird bestätigt

Urkunde aus 1 Bogen bestehend
mit S gestempelt
zur Zahl mit vergebührt
beim Finanzamt angezeigt
zur Zahl vergebührt
Befund aufgenommen

Bezirks-
gericht Linz, 17.Jan.1966
Wögerbauer, Justizinspektor

G, 214/66

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn
Eduard Schatz, Realitätenbesitzer,
Linz, Brunnenfeldstraße 5a

wird bestätigt
Urkunde aus 1 Bogen bestehend
mit Zahl
beim Finanzamtangezeigt
zur Zahl
mitvergebührt
Befund aufgenommen

St.15.-- BG. Linz
GKM 10.--BG.Linz

Bezirksgericht Linz

19. Jän.1966

Wögerbauer, Justizinspektor

BG.Linz

G. 686/66

Die Echtheit der Unterschrift der

Frau Hildegard Wiesinger, Angestellte,

Linz, Brunnenfeldstraße 5 a wird

bestätigt

Urkunde aus 1 Bogen bestehend
mit ,,.....,S 15.-- gestempelt
zur Zahl 3267/66
beim Finanzamt Linz angezeigt,
zur Zahl
mitvergebührt
Befund aufgenommen.

GKM 10,-- BG. Linz
St. 15.-- BG. Linz

Bezirksgericht Linz

am 23. Feb.1966

Wögerbauer

Justizinspektor

Bezirksgericht Linz

Das Gericht bestätigt, daß die von
der Partei (vom Gericht) angefertigte Ab-
schrift mit der Urschrift überein-
stimmt. Urkunde aus 1 Bogen be-
stehend, mit 75.- S gestempelt.

Bezirksgericht Linz, Gesch. Abl. 4

Am 31. Mai 1966



[Handwritten signature]

Hausordnung

1 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und das mitgemietete Zubehör (z. B. Dachboden- und Kellerabteil) stets rein und in gutem Zustand zu erhalten.

2 Die Reinigung des Vor- und Stiegenhauses und der sonstigen allgemeinen Teile des Hauses obliegt dem Hausbesorger. Wenn ein solcher nicht vorhanden ist, gelten die jeweiligen Vereinbarungen über die turnusmäßige Durchführung dieser Reinigungsarbeiten durch die Mieter.

Der Boden unterhalb seines Fußabstreifers ist vom Mieter zu reinigen.

Im Vor- und Stiegenhaus und in sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt werden.

3 Der Mieter hat den Mietgegenstand, das mitgemietete Zubehör und die mitbenützten allgemeinen Teile des Hauses schonend zu behandeln.

Bei Auftreten von Ungeziefer oder Ratten hat der Mieter in seinem Mietgegenstand auf eigene Kosten die Entfernung zu veranlassen.

Klosette und Wasserentnahmestellen sind stets rein zu halten und vor Frost zu schützen.

4 Abfälle sind in den Mülltonnen zu deponieren (Asche nur im abgekühlten Zustand, sperrige Güter nur in zerkleinerter Form).

5 Brennmaterial darf nur in den hierfür vorgesehenen Kellerabteilen und Holzlagen gelagert werden.

Nach Lieferung von Brennmaterial hat der Mieter den Gehsteig, die Einfahrt und die betroffenen Teile des Vor- und Stiegenhauses einer besonderen Reinigung zu unterziehen.

Bei Lagerung von Heizöl ist auf die jeweils geltenden feuerpolizeilichen Vorschriften Bedacht zu nehmen. Geruchsentwicklung und Verunreinigungen durch Heizöl sind zu vermeiden.

Leicht entzündliche Stoffe dürfen am Dachboden nicht abgelagert werden.

6 Teppiche, Polstermöbel, Matratzen und dergleichen sind im Hof an dem sonst hierfür bestimmten Platz zu klopfen und zwar nur zu folgenden Zeiten: von 8.00 bis 10.00 Uhr und von 15.00 bis 17.00 Uhr, an Samstagen von 8-11 Uhr.

Staubtücher dürfen nur durch die hofseitig gelegenen Stiegenhausfenster und durch kein anderes Fenster ausgestaubt werden.

Das Ausbürsten von Kleidern und dergleichen und das Putzen von Schuhen ist im Vor- und Stiegenhaus untersagt.

7 Öfen und sonstige Heizgeräte sind vom Mieter entsprechend vorschriftsmäßig anzubringen.

Der Rauchfangkehrer hat jederzeit Zutritt zum Mietgegenstand und dem mitgemieteten Zubehör und darf bei Ausübung seiner Tätigkeit nicht behindert werden.

8 Bei Benützung der Waschküche und der zum Trocknen der Wäsche vorgesehenen Plätze oder Räume ist auf die im Hause bestehende Waschordnung Bedacht zu nehmen. Nach Benützung der Waschküche und der Trockenräume bzw. -plätze sind dieselben im gereinigten und ordentlichen Zustand zu hinterlassen.

Mangels anderweitiger Vereinbarung ist das Waschen von Wäsche in der Wohnung untersagt. Das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung, an den

Fenstern oder an sonstigen hierfür nicht vorgesehenen Plätzen ist untersagt, ebenso das Waschen und Aufhängen von Wäsche für hausfremde Personen.

Bei der Wasserentnahme und bei der Benützung der Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses ist auf größtmögliche Sparsamkeit zu achten.

Das Haustor ist zu den nachstehend angeführten Zeiten versperrt zu halten: vom 1. Oktober bis 30. April von 20.00 bis 6.00, vom 1. Mai bis 30. September von 2.00 bis 5.00, an Sonn- und Feiertagen g.d.z.t. ä.g.

9 Jeder Mieter und jeder Hausbewohner hat für größtmögliche Ruhe, insbesondere zur Nachtzeit, Sorge zu tragen.

10 Änderungen am Mietgegenstand bedürfen der ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters entweder auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herzustellen oder die vorgenommenen Änderungen kostenlos zu belassen.

Bei Anbringung einer Fernsehantenne ist vorher die Zustimmung des Vermieters (Hausverwalters) einzuholen, ebenso bei Anbringung von Schildern und dergleichen. Die Vornahme von Änderungen im Bereich der allgemeinen Teile des Hauses sind dem Mieter untersagt.

11 Der Vermieter (Hausverwalter) ist berechtigt, die gemieteten Räume nach einer zwei Tage vorher vorgenommenen Ankündigung, in dringenden Fällen unverzüglich, zu besichtigen.

12 Der Mietgegenstand darf nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dem er gemietet wurde.

13 Die Aufnahme von Untermietern oder Schlafgebern ist dem Mieter nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Genehmigung des Vermieters (Hausverwalters) gestattet.

14 Tiere dürfen nicht mit ausdrücklicher, schriftlicher Genehmigung des Vermieters (Hausverwalters) gehalten werden.

15 Der Mieter haftet nicht nur für die von ihm verursachten Schäden, sondern auch für Handlungen seiner Haushaltsangehörigen, Untermieter, Bediensteten und dergleichen. Schäden, die durch das Überlaufen von Wasser oder Abwasser entstehen, sind vom Mieter unverzüglich auf eigene Kosten fachmännisch beheben zu lassen.

Ernstere Schäden des Hauses hat der Mieter dem Vermieter (Hausverwalter) unverzüglich anzuzeigen.

16 Bei Räumung des Mietgegenstandes hat der Mieter diesen unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in dem Zustand zu übergeben, in dem er ihn übernommen hat, wenn nicht darüber hinaus Vereinbarungen getroffen wurden. Sierrliche übergebenen oder selbst beschafften Schlüssel sind dem Vermieter (Hausverwalter) zurückzustellen.

17 Die Einhaltung dieser Hausordnung wird vom Vermieter (Haus-eigentümer und vom Hausverwalter, aber auch vom Hausbesorger) überwacht. Beschwerden sind schriftlich an den Vermieter bzw. den Hausverwalter zu richten.

Vermieter bzw. Hausverwalter:

SONSTIGE BESTIMMUNGEN :

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist vor den Garagen und dem Hauszugang verboten. Das Abstellen ist nur in den Garagen oder auf der Straße möglich. Fahrräder und sonstige Gerätschaften dürfen nur an den hierfür zugeteilten Plätzen abgestellt werden.

An Sonn- und Feiertagen und zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr darf keinerlei Handwerkslärm verursacht werden.

Bei irgendwelchen Umbauten und dadurch Verschmutzung des Stiegenhauses ist dieses vom Verursacher sofort zu reinigen. Bei Nichtbefolgung wird auf Kosten des Verursachers eine Reinigungsfirma beauftragt.

Die Hausverwaltung

REALKANZLEI
JOHANN HAGINGER
BEHÖRDLICH KONZESSIONIERT
4020 LINZ, MUSEUMSTRASSE 52-54
TELEFON 70 6 00, 70 6 07

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

Fa. Huber Immobilien e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt
0043 (0)664 450 90 58
office@immohuber.at
www.immohuber.at
<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>

