

**HELLE 55m² WOHNUNG | ZENTRUM
KIRCHSCHLAG | 20m² SONNENTERRASSE |
STARTWVG OD. ANLAGEGEGENHEIT**

Objekt: IH199 • 4202 Kirchschlag bei Linz
98.000,00 €



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr.	IH199
Betreuer	Stefan Huber
Auftragsart	Exklusiv
Katastralgemeinde	Kirchschlag
KgNr	45628
Widmung	Bauland Wohngebiet
Anteile	316/10000
Eigentumsform	Wohnungeigentum begründet

Geografische-Angaben

PLZ	4202
Ort	Kirchschlag bei Linz
Land	Österreich
Etage d. Objekts	1
Nähe	Gemeinde Kirchschlag
Orientierung	S
Lage im Bau	links
Wohnungsnr.	13
Lage Gebiet	Ortslage

Flächen

Wohnfläche	55 m ²
Nutzfläche	74 m ²
Kellerfläche	3 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse Fläche	19 m ²
Anzahl Terrassen	1

Raumhöhe	2,55 m
Anzahl Stellplätze	1

Ausstattung

Internetanschluss	Glasfaser bis zum Verteilerkasten, Glasfaser bis zum Haus, 5G, Satellit, Mobil
Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude
Etagenzahl gesamt	3
Boden	Fliesen, Teppichboden, Kunststoffboden
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Wanne
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Ausrichtung	Süd
Balkon/Terrasse	
Wohnungskategorie	A
WG geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Ausstattungsqualität	Einfach
Seniorengerecht	Ja
Bauweise	Massiv
Stellplatzart	Carport
Dachform	Pultdach
Terrasse	Ja
ruhig	Ja
zentral	Ja
sonnig	Ja
Verglasung	Doppelt verglast

Gartennutzungsart	Gemeinschaftlich	Kinderfreundlich	Ja
Balkon/Terrasse	Ja		
Zustand		Infrastruktur	
Baujahr	1973	Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Zustand	Renovierungsbedürftig	Dist. Volksschule (km)	0,35 km
Jahr der letzten	2019	Dist. NM-Schule (km)	4,2 km
Modernisierung		Dist. Gymnasium (km)	14,5 km
Letzte Modernisierung	Einbau moderner Fenster	Dist. Autobahn (km)	13,8 km
Energieausweis gültig bis	14.04.2032	Dist. Zentrum (km)	0,11 km
HWB	139,4 kWh/(m ² a)	Dist.	3,7 km
Klasse HWB	D	Einkaufsmöglichkeiten (km)	
PEP-Wert	193	Dist. Flughafen (km)	30,1 km
Klasse PEP-Wert	C	Dist. Bus (km)	0,11 km
fGEE	1,46	Dist. Gaststätten (km)	0,11 km
Klasse fGEE	C	Dist. Apotheke (km)	14,3
Ausstelldatum	15.04.2022	Dist. Arzt (km)	0,55
Energiepass		Dist. Ärztezentrum (km)	17,1
CO2-Emissionsklasse	B	Dist. Sportanlagen (km)	0,6
CO2-Ausstoß	20,3	Dist. Naherholung (km)	0,75
wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Dist. Wandergebiete (km)	0,75
Baujahr lt.	14	Dist. Skigebiet (km)	0,8
Energieausweis		Dist. Fernbahnhof (km)	18 km
Endenergiebedarf	135,3 kWh/(m ² a)	Distanz erweiterte Einkaufsmöglichkeiten	ca. 20 Min. (Auto) (CH)
Warmwasser enthalten	Ja	Zulieferung	Ja
Altlasten	keine Altlasten lt Ver-dachtsflächenkataster	Fussweg zu öf. Verkehr	ca. 0 Min.
Jahrgang Energiepass	2014	Fahrzeit zu HBF	ca. 29 Min.
Energieausweis	Bedarfsausweis	Fahrzeit zu BAB	ca. 4 Min.
		Fahrzeit zu Flughafen	ca. 39 Min.
Verwaltung		Preise	
Verfügbar ab	01.12.2025	Kaufpreis	98.000,00 €
		Kaufpreis	98.000,00 €

Rep.-Rücklage monatl.	58,32 €	Betr.-Kosten USt	15,59 €
Betriebskosten	155,91 €	Betr.-Kosten (inkl. USt)	171,50 €
Betr.-Kosten USt %	10 %	HK (o.WW) USt	22,98 €
Heizkosten (o.WW) (exkl. USt)	114,92 €	Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	137,90 €
HK (o.WW) USt %	20 %	Heizkosten	114,92 €
Heizkosten (inkl USt)	137,90 €	Heizkosten USt.	22,98 €
Sonst. Kosten Kauf	58,32 €		
Stellplatzanzahl	1	Kategorie	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	3.430	Objektart	Wohnung
Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)	1.078	Objekttyp	Erdgeschoss
Vertragserrichtung	1.800	Nutzungsart	Wohnen
vorh. Rückl.	58.640,00 €	Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis (inkl. USt)	98.000,00 €	Provision	
		Provisionsfrei	Ja

Beschreibung

Leben über den Dächern von Linz – sonnig, ruhig und mit außergewöhnlichem Potenzial!

Wer sagt, dass man heute keine fair bepreiste Immobilie mehr findet?

Diese charmante 55 m² Wohnung in Kirchschlag bei Linz beweist das Gegenteil! Sie liegt auf dem „Balkon von Linz“ – sonnig, nebelfrei und mit einem Lebensgefühl, das Erholung und Stadtnähe perfekt vereint.

Das absolute Highlight ist die großzügige, südseitige Terrasse mit rund 20 m², die zum Frühstück in der Sonne, zum gemütlichen Abendessen oder einfach zum Durchatmen einlädt.

Die Wohnung selbst präsentiert sich in einem gepflegten, aber modernisierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen oder gezielt in eine wertsteigernde Immobilie investieren möchten.

Ob Böden, Wände, Küche oder Bad – gestalten Sie alles nach Ihren Vorstellungen und schaffen Sie ein modernes Zuhause mit persönlicher Note.

Bereits erneuert wurden die Fenster, was die anstehenden Arbeiten überschaubar macht. Die nötigen Investitionen sind im attraktiven Kaufpreis bereits berücksichtigt – ein seltener Vorteil in der heutigen Zeit.

Ein eigener Autoabstellplatz direkt vor der Haustüre sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die ruhige, nebelfreie Lage von Kirchschlag bietet das ganze Jahr über ein angenehmes Wohnklima. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Landeshauptstadt Linz mit all ihren beruflichen, kulturellen und infrastrukturellen Vorteilen.

Ob für Eigennutzer mit dem Wunsch nach einem individuellen Zuhause oder für Kapitalanleger, die

eine solide Basis mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial suchen – diese Immobilie vereint beides. Dank der begehrten Lage, der guten Raumaufteilung und der Möglichkeit zur Modernisierung nach eigenem Geschmack bietet sie beste Voraussetzungen für nachhaltige Rendite und langfristige Werterhaltung.

Fazit:

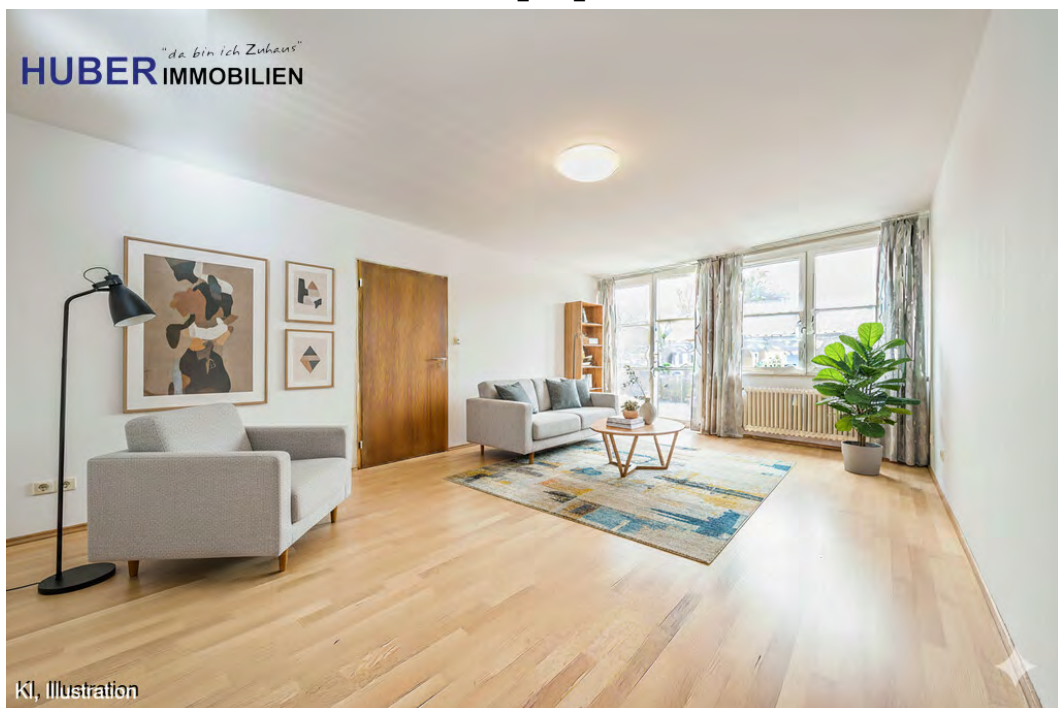
Ein echtes Wohnjuwel mit Entwicklungschance – sonnig, ruhig, fair bepreist und mit viel Raum für eigene Ideen. Jetzt zugreifen und vom Zukunftsstandort Kirchschlag profitieren – ob als neues Zuhause oder als kluge Kapitalanlage!

Bilder der Immobilie

Wohnzimmer_original



Wohnzimmer_neu_visualisiert



Wohnzimmer_neu-visualisiert3



Wohnzimmer_original2



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Wohnzimmer_original4



Wohnzimmer_original3



Vorraum



Diele



Küche_neu_visualisiert



Badezimmer



Küche_original



Abstellraum



Badezimmer



Schlafzimmer_neu_visualisiert2



2.Zimmer_Bürraum



Schlafzimmer_original



Wohnhaus



Terrasse



Terrasse2

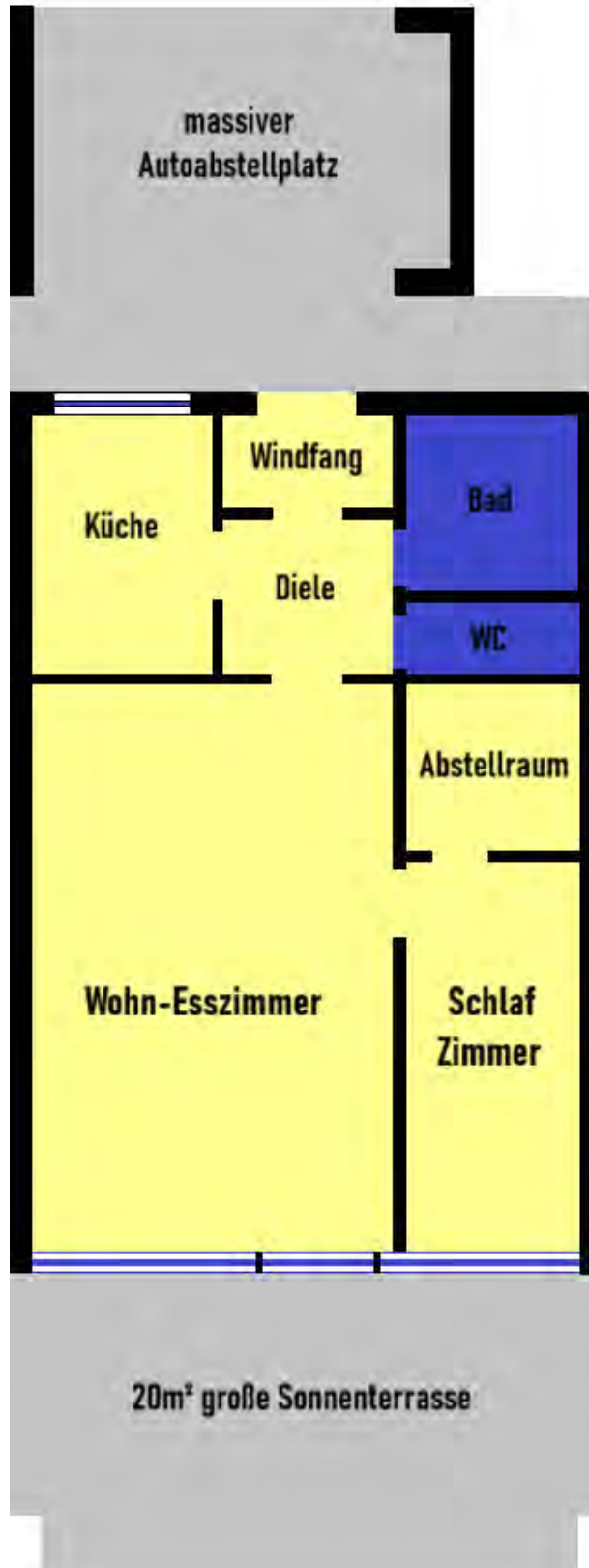


Bilder der Immobilie

WC_neu_visualisiert



IH199-Grundrissplan-Farbe



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 auszugsweise 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 § 133b 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 Superäufkate 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 Bewertungsgesetzes

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 Informationen 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 (Sperikontomodell) 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 Mietwohnungsbau) 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 veranlagern. 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 Bauherrenschaft) 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. Teillabsetzbeträge 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 Kaufvertrags-erstellung 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 45628 Kirchschlag

EINLAGEZAHL 448

BEZIRKSGERICHT Urfahr

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

Letzte TZ 2875/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1052/1 GST-Fläche 3755
Bauf.(10) 994
Gärten(10) 2761 Durstbergweg 3
Durstbergweg 7
Durstbergweg 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****
14 ANTEIL: 316/10000
Manfred Pflügl
GEB: 1966-10-10 ADR: Höfenbergstr. 32, Leonding 4060
a 3605/1972 Teilung des Anteils
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 13
d 1588/1995 Kaufvertrag 1994-11-30 Eigentumsrecht
***** C *****

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45628 Kirchsschlag
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 448

Letzte TZ 2875/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1052/1	GST-Fläche	3755	
	Bauf.(10)	994	
	Gärten(10)	2761	Durstbergweg 3
			Durstbergweg 7
			Durstbergweg 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 320/10000

Markus Wildmann

GEB: 1968-08-31 ADR: Rainerstr 19, Linz 4020

a 3605/1972 Teilung des Anteils

b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 14

f 1088/2001 Übergabsvertrag 2000-12-18 Eigentumsrecht

g 1088/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

h gelöscht

8 ANTEIL: 320/10000

Silvia Gartner

GEB: 1971-03-06 ADR: Am Südhang 41, Kirchsschlag 4202

b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 1

f 22449/2012 IM RANG 22185/2012 Kaufvertrag 2012-10-31 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 360/10000

Helmut Zellinger

GEB: 1957-05-03 ADR: Turmstr. 4, Linz 4020

b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 10

f 3558/1997 Urkunde 1997-05-05 Eigentumsrecht

g 3558/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot

14 ANTEIL: 316/10000

Manfred Pflügl

GEB: 1966-10-10 ADR: Höfenbergstr. 32, Leonding 4060

a 3605/1972 Teilung des Anteils

b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 13

d 1588/1995 Kaufvertrag 1994-11-30 Eigentumsrecht

28 ANTEIL: 50/10000

Gertraud Herz

GEB: 1949-01-16 ADR: Am Südhang 17, Kirchsschlag 4202

a 3605/1972 Teilung des Anteils

b 3605/1972 Wohnungseigentum an top Nr 25 Garage

h 2567/1997 IM RANG 655/1997 Kaufvertrag 1997-02-10 Eigentumsrecht

- 29 ANTEIL: 176/10000
Margarete Schopper
GEB: 1959-11-08 ADR: Landstraße 101-103, Linz 4020
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 28
e 22739/2012 IM RANG 21768/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-09-20,
Kaufvertrag 2012-09-28 Eigentumsrecht
- 30 ANTEIL: 176/10000
Helga Kumpfmüller
GEB: 1949-06-12 ADR: Kärntnerstr. 8, Linz 4020
a 3605/1972 Teilung des Anteils
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 29
d 1129/2007 Einantwortungsbeschluss 2006-08-25, Kaufvertrag 2006-10-27
Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 176/10000
Margarete Schopper
GEB: 1959-11-08 ADR: Landstr. 101-103, Linz 4020
a 3605/1972 Teilung des Anteils
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 27
h 3147/2010 IM RANG 2654/2010 Kaufvertrag 2010-03-29 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 176/10000
Stefan Pühringer
GEB: 1983-04-09 ADR: Durstbergweg 3, Kirchschlag 4202
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 33
h 6611/2015 Kaufvertrag 2015-10-05 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 176/10000
Andreas Blumauer
GEB: 1976-01-18 ADR: Am Südhang 49, Kirchschlag 4202
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 36
g 6159/2015 Kaufvertrag 2015-09-22 Eigentumsrecht
- 41 ANTEIL: 220/10000
Helga Thonabauer
GEB: 1947-03-25 ADR: Schloß Gschwendtstr. 17 4501
a 3605/1972 Teilung des Anteils
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 39
d 3424/1983 Einantwortungsurkunde 1982-07-12 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 220/10000
Josef Maschek
GEB: ADR: Am alten Feldweg 49 4020
a 3605/1972 Teilung des Anteils
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 42
c 4317/1973 Kaufvertrag 1973-07-16 Eigentumsrecht
- 47 ANTEIL: 220/10000
Ida Steinparz
GEB: 1953-09-30 ADR: Leonfeldnerstr. 115, Linz 4040
a 3605/1972 Teilung des Anteils
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 44
d 6227/1999 Einantwortungsurkunde 1999-09-29 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 220/10000
Robert Miksch
GEB: 1966-08-03 ADR: Alpenstraße 8, Salzburg 5020
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 45
e 1132/2015 Schenkungsvertrag 2015-01-28 Eigentumsrecht
f 1132/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 49 ANTEIL: 220/10000
Michaela Stadler, Bakk.phil.
GEB: 1986-04-27 ADR: Durstbergweg 3 / Top 46, Kirchschlag bei Linz 4202
b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 46
h 1206/2016 IM RANG 6615/2015 Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 50/10000

Peter Herz
 GEB: 1945-11-15 ADR: Am Südhang 17, Kirchschatlag 4208
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an top Nr 26 Garage
 f 5391/2013 IM RANG 4256/2013 Kaufvertrag 2013-09-03 Eigentumsrecht

71 ANTEIL: 176/10000
 Herta Namorsch
 GEB: 1942-02-01 ADR: Flötzerweg 27, Linz 4030
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 30
 e 234/2005 IM RANG 122/2005 Kaufvertrag 2005-01-14 Eigentumsrecht

74 ANTEIL: 256/10000
 Mag. Franz Pfeiffer
 GEB: 1955-04-25 ADR: Durstbergweg 5, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr. 12
 b 2668/1992 IM RANG 1322/1922 Schenkungsvertrag 1992-04-03 Eigentumsrecht
 c 6060/1996 neue Adresse

76 ANTEIL: 728/20000
 Dr. Christiane Löbl
 GEB: 1946-08-31 ADR: Kudlichstr. 37a, Linz 4020
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 4
 c 4112/1994 Einantwortungsurkunde 1994-04-25, Schenkungsvertrag
 1994-05-16 Eigentumsrecht

77 ANTEIL: 100/20000
 Christiane Löbl
 GEB: 1946-08-31 ADR: Kudlichstr. 37a, Linz 4020
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an top Nr 22 Garage
 c 2589/1995 Urkunde 1995-01-18, Schenkungsvertrag 1995-03-20
 Eigentumsrecht

82 ANTEIL: 364/20000
 Christoph Obermüller
 GEB: 1960-02-06 ADR: Jahnweg 6, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 16
 c 3554/1997 Kaufvertrag 1997-06-05 Eigentumsrecht
 d 3554/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

83 ANTEIL: 364/20000
 Ursula Obermüller
 GEB: 1961-10-07 ADR: Jahnweg 6, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 16
 c 3554/1997 Kaufvertrag 1997-06-05 Eigentumsrecht
 d 3554/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

84 ANTEIL: 50/20000
 Christoph Obermüller
 GEB: 1960-02-06 ADR: Jahnweg 6, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 24 Garage
 c 3554/1997 Kaufvertrag 1997-06-05 Eigentumsrecht
 d 3554/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

85 ANTEIL: 50/20000
 Ursula Obermüller
 GEB: 1961-10-07 ADR: Jahnweg 6, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 24 Garage
 c 3554/1997 Kaufvertrag 1997-06-05 Eigentumsrecht
 d 3554/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

91 ANTEIL: 182/10000

Franz Durstberger
 GEB: 1962-08-05 ADR: Durstbergweg 5, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 9
 c 827/1999 IM RANG 388/1999 Kaufvertrag 1999-01-29 Eigentumsrecht
 d 827/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

92 ANTEIL: 182/10000
 Ernestine Durstberger
 GEB: 1962-03-13 ADR: Durstbergweg 5, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 9
 c 827/1999 IM RANG 388/1999 Kaufvertrag 1999-01-29 Eigentumsrecht
 d 827/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

98 ANTEIL: 364/10000
 Mag. Michaela Zakostelsky
 GEB: 1964-04-05 ADR: Riegelgasse 15a, Graz 8010
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 3
 c 285/2005 IM RANG 2936/2004 Übergabsvertrag 2004-08-31 Eigentumsrecht
 d 285/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot

99 ANTEIL: 50/10000
 Mag. Michaela Zakostelsky
 GEB: 1964-04-05 ADR: Riegelgasse 15a, Graz 8010
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an top Nr 20 Garage
 c 285/2005 IM RANG 2936/2004 Übergabsvertrag 2004-08-31 Eigentumsrecht
 d 285/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot

100 ANTEIL: 176/10000
 Stefan Pühringer
 GEB: 1983-04-09 ADR: Franz Klafböck Str. 38, Leonding 4060
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 34
 e 944/2011 Kaufvertrag 2011-01-12 Eigentumsrecht

106 ANTEIL: 220/20000
 Renate Oberneder
 GEB: 1961-10-28 ADR: Meederstr. 4, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 40
 b 3751/2010 IM RANG 3558/2010 Kaufvertrag 2010-10-07 Eigentumsrecht
 c 3751/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

107 ANTEIL: 220/20000
 Ing. Walter Oberneder
 GEB: 1957-10-27 ADR: Meederstr. 4, Kirchschatlag 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 40
 b 3751/2010 IM RANG 3558/2010 Kaufvertrag 2010-10-07 Eigentumsrecht
 c 3751/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

108 ANTEIL: 260/20000
 Renate Gaber
 GEB: 1949-09-21 ADR: Huemerstr. 10, Linz 4020
 a 3605/1972 Teilung des Anteils
 b 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 6
 c 4282/2005 Kaufvertrag 2005-10-06 Eigentumsrecht
 d 3611/2010 Einantwortungsbeschluss 2010-09-17 Eigentumsrecht
 e 3611/2010 Zusammenziehung der Anteile
 f 1617/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (LNR 109)

109 ANTEIL: 260/20000
 Elke Keplinger
 GEB: 1968-06-12 ADR: Zibermayrstr. 29b, Linz 4020
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 6
 b 1617/2011 Schenkungsvertrag 2010-11-02, Urkunde 2011-04-29
 Eigentumsrecht

c 1617/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (LNR 108)

112 ANTEIL: 220/10000
 Robert Buchner
 GEB: 1982-06-29 ADR: Blasserweg 28, Neukirchen 4814
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 38
 b 21389/2012 IM RANG 21068/2012 Kaufvertrag 2012-07-24 Eigentumsrecht

113 ANTEIL: 320/20000
 Mag. Hanneliese Rajal-Losert
 GEB: 1971-03-02 ADR: Silvarerweg 11/32/4, Wien 1190
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 2
 b 22621/2012 Übergabsvertrag 2012-10-29 Eigentumsrecht
 c 22621/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 d 22621/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (mit LNR 114)

114 ANTEIL: 320/20000
 Dr. Annemarie Losert
 GEB: 1973-07-23 ADR: Krottenbachstraße 122/14/12, Wien 1190
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 2
 b 22621/2012 Übergabsvertrag 2012-10-29 Eigentumsrecht
 c 22621/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 d 22621/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (mit LNR 113)

118 ANTEIL: 260/10000
 Dr. Robert Kaar
 GEB: 1965-09-27 ADR: Bürgerstraße 46/1, Linz 4020
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 5
 b 1948/2017 Schenkungsvertrag 2017-04-11 Eigentumsrecht

119 ANTEIL: 50/10000
 Dr. Robert Kaar
 GEB: 1965-09-27 ADR: Bürgerstraße 46/1, Linz 4020
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an top Nr 19 Garage
 b 1948/2017 Schenkungsvertrag 2017-04-11 Eigentumsrecht

120 ANTEIL: 316/10000
 Sabien-Marie Savini
 GEB: 1961-01-19 ADR: Mengerstraße 7/1/6, Linz 4040
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 8
 b 6097/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-09-24 Eigentumsrecht

121 ANTEIL: 160/10000
 Bernhard Pöppl
 GEB: 1971-06-22 ADR: Badhausstraße 6, Kirchschlag bei Linz 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 7
 b 2371/2021 IM RANG 2227/2021 Kaufvertrag 2021-04-23 Eigentumsrecht
 c 2371/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

122 ANTEIL: 160/10000
 Ingrid Pöppl
 GEB: 1972-10-05 ADR: Badhausstraße 6, Kirchschlag bei Linz 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 7
 b 2371/2021 IM RANG 2227/2021 Kaufvertrag 2021-04-23 Eigentumsrecht
 c 2371/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

123 ANTEIL: 260/10000
 Bernhard Obermüller
 GEB: 1969-03-25 ADR: Badhausstraße 47, Kirchschlag bei Linz 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 11
 b 6413/2021 Kaufvertrag 2021-12-07, Zusatzurkunde zum Kaufvertrag vom
 22.10.2003 2021-09-16, Einantwortungsbeschluss 2007-10-08,
 Einantwortungsbeschluss 2010-02-22 Eigentumsrecht

124 ANTEIL: 50/10000
 Bernhard Obermüller
 GEB: 1969-03-25 ADR: Badhausstraße 47, Kirchschlag bei Linz 4202
 a 3605/1972 Wohnungseigentum an top Nr 21 Garage
 b 6413/2021 Kaufvertrag 2021-12-07 Eigentumsrecht

- 126 ANTEIL: 256/10000
Dipl.-Ing. Christian Delavos
GEB: 1973-07-09 ADR: Eversbuschstraße 57c, 80999 München, Deutschland
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr. 17
b 3157/2022 Schenkungsvertrag 2022-04-14 Eigentumsrecht
c 3157/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 127 ANTEIL: 50/10000
Dipl.-Ing. Christian Delavos
GEB: 1973-07-09 ADR: Eversbuschstraße 57c, 80999 München, Deutschland
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr. 23 Garage
b 3157/2022 Schenkungsvertrag 2022-04-14 Eigentumsrecht
c 3157/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 128 ANTEIL: 110/10000
Renate Oberneder
GEB: 1961-10-28 ADR: Meederstraße 4, Kirchschlag 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 41
b 34/2023 IM RANG 5638/2022 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht
c 34/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 129 ANTEIL: 110/10000
Ing. Walter Oberneder
GEB: 1957-10-27 ADR: Meederstraße 4, Kirchschlag 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 41
b 34/2023 IM RANG 5638/2022 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht
c 34/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 130 ANTEIL: 176/20000
Ing. Walter Oberneder
GEB: 1957-10-27 ADR: Meederstraße 4, Kirchschlag 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 31
b 1311/2023 IM RANG 588/2023 Kaufvertrag 2023-02-07 Eigentumsrecht
c 1311/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 131 ANTEIL: 176/20000
Renate Oberneder
GEB: 1961-10-28 ADR: Meederstraße 4, Kirchschlag 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 31
b 1311/2023 IM RANG 588/2023 Kaufvertrag 2023-02-07 Eigentumsrecht
c 1311/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 133 ANTEIL: 352/20000
AIDA Investments GmbH (FN 578231s)
ADR: Am Südhang 49, Kirchschlag 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 35
b 2222/2023 IM RANG 1454/2023 Kaufvertrag 2023-04-14 Eigentumsrecht
- 134 ANTEIL: 176/10000
Sabine Schönböck
GEB: 1967-11-19 ADR: Robert-Stolz-Straße 17/62, Linz 4020
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 32
b 2457/2023 IM RANG 1745/2023 Kaufvertrag 2023-04-18 Eigentumsrecht
- 135 ANTEIL: 110/10000
Stefan Pühringer
GEB: 1983-04-09 ADR: Durstbergweg 3, Kirchschlag 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 43
b 818/2024 IM RANG 5114/2023 Kaufvertrag 2023-12-14, Kaufvertrag
2023-12-22 Eigentumsrecht
c 818/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 136 ANTEIL: 110/10000
Julia Tomani
GEB: 1974-11-27 ADR: Enenklstraße 14, Linz 4030
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 43
b 818/2024 IM RANG 5114/2023 Kaufvertrag 2023-12-14, Kaufvertrag
2023-12-22 Eigentumsrecht

c 818/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

137 ANTEIL: 260/10000
Sarah Kneidinger
GEB: 1997-02-06 ADR: Langzwettl 16, Zwettl an der Rodl 4180
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 18
b 2565/2024 Kaufvertrag 2024-06-26 Eigentumsrecht

138 ANTEIL: 440/20000
Ingrid Marlis Haslinger
GEB: 1941-07-28 ADR: Aralienstraße 3, Asten 4481
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 37
b 5353/2013 IM RANG 4257/2013 Kaufvertrag 2013-09-03 Eigentumsrecht
c 4645/2024 Amtsbestätigung 2024-04-15 Eigentumsrecht
d gelöscht

139 ANTEIL: 360/10000
Renate Ebner
GEB: 1981-07-19 ADR: Marktleite 9/2, Hellmonsödt 4202
a 3605/1972 Wohnungseigentum an W top Nr 15
b 2875/2025 Schenkungsvertrag 2025-05-21 Eigentumsrecht

***** C *****

33 auf Anteil B-LNR 41
a 3424/1983
DIENSTBARKEIT des lebenslänglichen Fruchtgenußrechtes für
Maria Thonabauer, geb 1920-03-29
b 1059/1989 VORRANG von LNR 34 vor 33

37 auf Anteil B-LNR 11
a 3558/1997
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Zellinger Maria geb
1935-12-01

45 auf Anteil B-LNR 3
a 1088/2001 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Übergabsvertrag
2000-12-18 Pkt Drittens a) für Dr. Georg Wildmann geb
1929-05-29 und Erika Wildmann geb 1942-04-25

46 auf Anteil B-LNR 3
a 1088/2001
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Georg Wildmann
geb 1929-05-29 und Erika Wildmann geb 1942-04-25

50 auf Anteil B-LNR 98
a 285/2005
WOHNUNGSRECHT gem Übergabsvertrag 2004-08-31 Pkt Drittens
für Eugen Palmstorfer geb 1933-01-16 und Josefine
Palmstorfer geb 1933-12-16

51 auf Anteil B-LNR 98 99
a 285/2005
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Eugen Palmstorfer
geb 1933-01-16 und Josefine Palmstorfer geb 1933-12-16

54 auf Anteil B-LNR 112
a 21389/2012 Pfandbestellungsurkunde 2012-08-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 52.000,--
für HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG (FN 245157a)

55 auf Anteil B-LNR 113 114
a 22621/2012
FRUCHTGENUSSRECHT
gem. Pkt. Drittens Übergabsvertrag 2012-10-29
für DI Dieter Losert geb 1940-11-01
und Hannelore Losert geb 1941-09-15

56 auf Anteil B-LNR 113 114
a 22621/2012
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für DI Dieter Losert geb 1940-11-01

und Hannelore Losert geb 1941-09-15
57 auf Anteil B-LNR 48
a 1132/2015
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT
für Helmut Miksch geb 1937-12-14
58 auf Anteil B-LNR 40
a 6159/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem. Pkt. 10. Kaufvertrag 2015-09-22
für Helmut Blumauer geb 1946-02-12
und Renate Blumauer geb 1946-09-01
61 auf Anteil B-LNR 126 127
a 3157/2022
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für
Mag. Brigitte Delavos geb 1942-06-04
Dipl.-Ing. Gerd Delavos geb 1942-01-12
62 auf Anteil B-LNR 40 133
a 2222/2023 Pfandurkunde 2023-04-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 78.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)

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



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Vorschreibung ab 01.10.2025
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Herr
Manfred Pflügl
Durstbergweg 5
4202 Kirchschlag bei Linz

Ihre BN-NR: 10327-01070-1
Best.art: Wohnu/013
Rechn.Nr. 10327-01070-2024-0002
UID-Nr. ATU59315057
** DUPLIKAT **
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2024 die
bisherige Rechnung 0000-0003

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 55,29
Nutzwert 762,000

Wohnhausanlage: 4202 Kirchschlag, Durstbergweg 5
im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Linz, 08.10.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	58,32	0,00
Betriebskosten	155,91	10,00
Heizung/Energie	114,92	20,00
Netto	329,15	
+ 10,00% USt von 155,91	15,59	
+ 20,00% USt von 114,92	22,98	
Entgelt monatlich	367,72	

Der angeführte Vorschreibungsbetrag wird bis 5. des Monats im Rahmen des bestehenden
SEPA-Lastschriftmandats von Ihrem Girokonto abgebucht.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bitte leisten Sie Zahlungen ausschließlich auf das Konto mit der IBAN: AT742032000000108755 / BIC:
ASPKAT2LXXX. Geben Sie bei Zahlung mittels Dauerauftrag bzw. e-banking im Feld Zahlungsreferenz unbedingt
die Nummer 301032701070 ein. Der Leistungszeitraum iSd UStG wird durch den monatlichen Zahlungsbeleg
(Zahlschein oder SEPA-Lastschrift) konkretisiert.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Linz,

23.05.2025

10327 01070 1

Herr
Manfred Pflügl
Durstbergweg 5
4202 Kirchschatz bei Linz

J a h r e s a b r e c h n u n g 2024

Sehr geehrter Herr Pflügl!

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen legen wir hiermit Rechnung über das Kalenderjahr 2024.

Bei Fragen zur Abrechnung wenden Sie sich bitte an umseitig angeführten Sachbearbeiter.

Jahresabrechnung 2024 Forderung

€ 246,75

Obige Nachforderung wird bei bestehendem SEPA-Lastschriftmandat bei der übernächsten Monatsvorschreibung (ausgehend vom Abrechnungsdatum) automatisch berücksichtigt.

Freundliche Grüße

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0

Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Objekt: 10327 - 4202 Kirchschat bei Linz, Durstbergweg 5

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sollten Sie Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2024 haben, wenden Sie sich bitte an die zuständige Mitarbeiterin bzw. den zuständigen Mitarbeiter. Fragen an die Buchhaltung (Kontobewegungen am Bestandnehmerkonto, Verrechnung des Abrechnungsergebnisses, Auskünfte zu einzelnen Rechnungen, ...) beantwortet für Sie:

Frau Silvia Schmolmüller (Buchhaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 344 - eMail: silvia.schmolmueller@ooewohnbau.at

Bei Fragen an die Immobilienverwaltung (Umfang bestehender Wartungsverträge, Umfang von Aufträgen für die Hausreinigung und die Pflege der Außenanlage, Instandhaltungsarbeiten, ...) steht Ihnen

Herr Florian Diessl (Immobilienverwaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 932 - eMail: florian.diessl@ooewohnbau.at

zur Verfügung. Nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung können Sie in die Belege Einsicht nehmen. Melden Sie sich unmittelbar vor ihrem Termin bitte in unserem Kundencenter im Erdgeschoß des Blumautower an. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass unangemeldete Termine nur bei Verfügbarkeit der zuständigen Mitarbeiter wahrgenommen werden können.

Auf Seite 2 beginnt die Aufstellung bzw. Zusammenfassung der Betriebskostenabrechnung. Zum einen finden Sie die gesamte Übersicht der einzelnen Abrechnungsblöcke, zum anderen sind die Aufteilungskennzeichen für das ganze Objekt und die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Aufteilungsschlüssel angegeben. Auf den Folgeseiten finden Sie eine Aufstellung der Kosten und der Erträge (Vorschreibungsbeträge und eventuelle sonstige Erträge), getrennt nach Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungsblöcken. In den einzelnen Blöcken erfolgt eine Saldierung der tatsächlich angefallenen Kosten für das Jahr 2024 mit den vorgeschriebenen Beträgen 2024, unabhängig davon, ob die Zahlung geleistet wurde oder nicht. Überzahlungen bzw. Minderzahlungen bei der monatlichen Vorschreibung scheinen auf Ihrem Bestandnehmerkonto als Guthaben bzw. Rückstand auf.

Das Guthaben bzw. die Nachforderung wird auf Ihr Bestandnehmerkonto gebucht (Über- bzw. Minderzahlungen saldieren sich hier) und entsprechend der Angaben auf der ersten Seite verrechnet.

Leisten Sie Zahlungen bitte ausschließlich auf folgendes Konto:

IBAN: AT742032000000108755 / BIC ASPKAT2LXXX

Weiters weisen wir auf die Vorteile eines SEPA Lastschriftmandats hin:

- Automatische Berücksichtigung eines Guthabens aus der Abrechnung
- Automatischer Einzug einer Nachforderung
- Richtiger Einzug bei Änderung der Vorschreibung

Linz, 23.05.2025

Herr
Manfred Pflügl
Durstbergweg 5
4202 Kirchschlag bei Linz

BN-Nummer 10327 01070 1
Bestandsart Wohnung / 013
Typus Eigentümer
UID-Nr. ATU56984712
Rech.Nr. 10327-01070-2025-0001

J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Objekt: 4202 Kirchschlag, Durstbergweg 5

im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	177,96
Heizkosten - Nachforderung	68,79
Gesamt-Rückstand	246,75

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

			Gesamt	Ihr Anteil
002	Nutzwert	in Anteilen	10.000,000	762,000
004	NW Wohnung		9.040,000	762,000
006	Anzahl Garagen		8,000	0,000
001	Nutzfläche	in m2	652,76	55,29
WO	NW Wohnung		9.040,000	762,000

Betriebskosten

4202 Kirchsschlag, Durstbergweg 5

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:

Grundsteuer	923,48	10,00%	002	70,37
Wasser	756,45	10,00%	004	63,76
Kanal	1.555,53	10,00%	004	131,12
Müll	2.151,30	10,00%	004	181,34
Strom Allgemein	782,72	10,00%	004	65,98
Versicherung	3.005,53	10,00%	004	253,34
Hausbesorger/Hausreinig.	1.261,87	10,00%	004	106,37
Sonstige Kosten	527,70	10,00%	004	44,48
Verwaltung	5.152,32	10,00%	002	392,61
Aussenanlage	4.644,19	10,00%	004	391,47
Betriebskosten 20%	342,06	20,00%	006	0,00

Summe Kosten	21.103,15			1.700,84
--------------	-----------	--	--	----------

Erträge:

Rundungsdifferenzen	0,15		002	0,01
Vorschreibung				
Vorschreibung 10 % Ust	-18.258,48			
davon:				
Betriebskosten		10,00%		-1.539,06
Vorschreibung 20% Ust	-818,88			

Summe Erträge	-19.077,21			-1.539,05
---------------	------------	--	--	-----------

Differenz:

Saldo netto	2.025,94			161,79
-------------	----------	--	--	--------

Umsatzsteuer:

10% von Kosten	1.700,84			170,08
10% von Vorschreibung	-1.539,06			-153,91

Summe Umsatzsteuer	161,78			16,17
--------------------	--------	--	--	-------

Betriebskosten - Nachforderung
177,96

Kosten:

Fernwärme	14.618,63	20,00%	001	1.238,23
Wartung	182,84	20,00%	001	15,49

Summe Kosten	14.801,47	1.253,72
--------------	-----------	----------

Erträge:

Rundungsdifferenzen	0,07	002	0,01
Vorschreibung			
Vorschreibung 20% Ust	-14.124,72		
davon:			
Heizung/Energie	20,00%		-1.196,40

Summe Erträge	-14.124,65	-1.196,39
---------------	------------	-----------

Differenz:

Saldo netto	676,82	57,33
-------------	--------	-------

Umsatzsteuer:

20% von Kosten	1.253,72	250,74
20% von Vorschreibung	-1.196,40	-239,28

Summe Umsatzsteuer	57,32	11,46
--------------------	-------	-------

Heizkosten - Nachforderung

68,79

Rücklage

4202 Kirchschat, Durstbergweg 5

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Guthaben

-42.954,43

Kosten:

Allgem. Instandhaltung	31,25	10,00%	004	2,63
Bankspesen, Kest	358,55	0,00%	004	30,22
Summe Kosten netto	389,80			32,85

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00		004	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	3,13		WO	0,26
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
Summe Kosten brutto	392,93			33,11

Erträge:

Sonstige Einnahmen	
Habenzinsen	-690,33
Vorschreibung	
Vorschreibung	-8.303,04
Summe Erträge	-8.993,37

Stand per 31.12.2024 - Guthaben

-51.554,87

Beiträge zur Rücklage	8.303,04	
davon Ihr Anteil		699,84
abzügl. bereits vorgeschrieben		-699,84

Vermögen der Hausgemeinschaft per 31.12.2024:

- Girokonto: € 48.565,19

Entgeltrückstände per 31.12.2024: € 0,00 / Entgeltvorauszahlungen per 31.12.2024: € 1.253,61

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4202 Kirchschatag, Durstbergweg 5			
USt 10% für Betriebskosten			170,08
USt 20% für Heizkosten			250,74
USt 10% für Rücklage	3,13	WO	0,26
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-393,19
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			27,89

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Vorschreibung ab 01.07.2025
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Herr
Manfred Pflügl
Durstbergweg 5
4202 Kirchschlag bei Linz

Ihre BN-NR: 10327-01070-1
Best.art: Wohnu/013
Rechn.Nr. 10327-01070-2025-0002
UID-Nr. ATU59315057

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 55,29
Nutzwert 762,000

Wohnhausanlage: 4202 Kirchschlag, Durstbergweg 5
im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Linz, 23.05.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	58,32	0,00
Betriebskosten	155,91	10,00
Heizung/Energie	114,92	20,00
Netto	329,15	
+ 10,00% USt von 155,91	15,59	
+ 20,00% USt von 114,92	22,98	
Entgelt monatlich	367,72	

Der angeführte Vorschreibungsbetrag wird bis 5. des Monats im Rahmen des bestehenden SEPA-Lastschriftmandats von Ihrem Girokonto abgebucht.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bitte leisten Sie Zahlungen ausschließlich auf das Konto mit der IBAN: AT742032000000108755 / BIC: ASPKAT2LXXX. Geben Sie bei Zahlung mittels Dauerauftrag bzw. e-banking im Feld Zahlungsreferenz unbedingt die Nummer 301032701070 ein. Der Leistungszeitraum iSd UStG wird durch den monatlichen Zahlungsbeleg (Zahlschein oder SEPA-Lastschrift) konkretisiert.

Langfassung Jahresabrechnung 2024

gemäß ÖNORM A4000

Objekt: 10327-00, 4202 Kirchschat, Durstbergweg 5

Rücklage

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Saldoovortrag			
00 Saldoovortrag			
Saldoovortrag	01.01.2024	31231	-42.954,43
Summe			-42.954,43
Saldoovortrag			-42.954,43
Kosten			
03 Allgem. Instandhaltung			
Gumplmayr Brandschutz und Feuerlöschgeräte GmbH / Gumplmayr, Schlüsself.Schrank	10.07.2024	GW2024039662	31,25
Summe			31,25
27 Bankspesen,Kest			
Bankspesen	29.03.2024	40329	45,64
KEST	29.03.2024	40329	40,47
Bankspesen	28.06.2024	40628	42,75
KEST	28.06.2024	40628	42,76
Bankspesen	30.09.2024	40930	49,33
KEST	30.09.2024	40930	42,81
Bankspesen	31.12.2024	41231	48,23
KEST	31.12.2024	41231	46,56
Summe			358,55
30 Umsatzsteuer			
Ust von 31,25-(Whg.)	31.07.2024	40731	3,13
Summe			3,13
Kosten			392,93

Erträge

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
35 Habenzinsen			
Habenzinsen	29.03.2024	40329	-161,87
Habenzinsen	28.06.2024	40628	-171,02
Habenzinsen	30.09.2024	40930	-171,22
Habenzinsen	31.12.2024	41231	-186,22
Summe			-690,33
50 Vorschreibung			
Vorsch. Rücklage	01.01.2024	40101	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.02.2024	40201	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.03.2024	40301	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.04.2024	40401	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.05.2024	40501	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.06.2024	40601	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.07.2024	40701	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.08.2024	40801	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.09.2024	40901	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.10.2024	41001	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.11.2024	41101	-691,92
Vorsch. Rücklage	01.12.2024	41201	-691,92
Summe			-8.303,04
Erträge			-8.993,37
Guthaben			-51.554,87

Bewirtschaftungskosten 2025 / 2026

Objekt: 10327 4202 Kirchschlag, Durstbergweg 5

Hinweis: %-Sätze in der letzten Spalte stellen die Änderungen der Kosten zwischen der Abrechnungsperiode und dem Vorjahr dar.

Kostenart	Aufwand 2021	Aufwand 2022	Aufwand 2023	Aufwand 2024	Kalkulation 2025/2026
01 Grundsteuer	923,48	923,48	923,48	923,48	
02 Wasser	1.139,96	746,26	702,01	756,45	
03 Kanal	2.786,99	1.401,03	1.274,42	1.555,53	Steigerung: +22,06%
04 Müll	1.918,27	1.964,58	2.054,19	2.151,30	
07 Strom Allgemein	375,29	612,18	654,74	782,72	Steigerung: +19,55%
08 Versicherung	1.430,56	1.513,40	2.108,91	3.005,53	Steigerung: +42,52%
09 Hausbesorger/Hausreinig.	897,36	926,40	1.021,38	1.261,87	Steigerung: +23,55%
10 Sonstige Kosten	14,26	64,18	0,00	527,70	
11 Verwaltung	4.345,80	4.451,28	4.768,56	5.152,32	
12 Aussenanlage	3.811,37	3.859,21	4.289,72	4.644,19	
35 Rundungsdifferenzen	0,05	0,11	-0,07	0,15	
43 Betriebskosten 20%	172,03	182,52	244,35	342,06	
Summe Betriebskosten	€ 17.815,42	€ 16.644,63	€ 18.041,69	€ 21.103,30	€ 23.213,63
02 Fernwärme	10.361,77	10.991,16	13.701,99	14.618,63	
11 Wartung	169,00	0,00	188,10	182,84	
35 Rundungsdifferenzen	0,05	0,06	0,02	0,07	
Summe Heizkosten	€ 10.530,82	€ 10.991,22	€ 13.890,11	€ 14.801,54	€ 16.281,69

Wasser: Der höhere Verbrauch gegenüber dem Vorjahr verursachte eine Kostensteigerung.

Kanal: Da sich die Kanalkosten aus dem Wasserverbrauch ermitteln, ergibt sich auch hier eine Kostensteigerung.

Strom: Der höhere Verbrauch gegenüber dem Vorjahr verursachte eine Kostensteigerung.

Versicherung: Die Kostensteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf das schadensabhängige Prämiensystem zurückzuführen.

Hausbesorger: 2024 inklusive Verwaltungsaufwand für freien Dienstnehmer und höhere Hausreinigungskosten;

Sonstige Kosten: Wartung Dachrinnenheizung, Feuerlöscherprüfung;

JAKOB KIRST

Baumeister

Allgem. beeideter gerichtlicher
Sachverständiger

A-4600 Weis

Maria-Theresia-Str. 19, VI.

Telefon 0 72 42/59 2 65

326-328

Weis. 23.10.1981

Tel. 0 72 42/59 2 65
Weiser Volksbank
Kto. 401-5665-0000

AZ 39/81

An die
"Wohnungsfreunde"
Gemeinn. Bau- u. Siedlungs-
gesellschaft m.b.H.,

Kapuzinerstraße 3
4020 LINZ

G U T A C H T E N
=====

Auftraggeber: "Wohnungsfreunde", Gemeinn. Bau- u. Siedlungs-
gesellschaft m.b.H.,
4020 Linz, Kapuzinerstraße 3.

Gegenstand: Grundstück 1093/2 Wiese, EZ 512
KG Kirchschatz

Auftragsumfang: Begutachtung der preislichen Angemessenheit
des Grundstück-Verkaufes.

Grundlagen: Kaufvertrag vom 28.12.1979
Lageplan GZ 2049 v. 16.6.1971 Dipl.-Ing.W.Biesek
Örtliche Besichtigung am 21.10.1981.

Im Besitze Ihres Auftrages sowie der mir übermittelten Unterlagen und der Besichtigung des Grundstückes erstelle ich folgendes

G U T A C H T E N :

Das Grundstück lo93/2 Wiese, mit der EZ 512, KG Kirchschlag, ist 474 m² groß und besitzt eine ungünstige längliche Form mit den Längen von 29.73 m bis 35.28 m und den Breiten von 8.37 m bzw. 12.25 m bis 16.92 m.

Auf dem Grundstück befindet sich an der südwestlichen Ecke ein Freileitungs-A-Mast für die Führung der elektrischen Freileitungen und an der nordwestlichen Ecke ist ein Wasserhydrant der Ortwasserleitung situiert.

Mitten auf dem nicht eingefriedeten Grundstück befinden sich 2 getrennte Quellwasserbecken (Schächte).

Das Grundstück erstreckt sich in seiner Längsform in nordsüdlicher Richtung und ist an 3 Seiten (N, O, S) von einer öffentlichen Straße umschlossen.

An die westliche Seite der Parzelle grenzt ein bebautes Grundstück. Im Hinblick auf die dreiseitig umschließende Straße und der besonders an der Ostseite über der Straße gelegenen höheren Verbauung kann man das Grundstück als nicht günstig situiert bezeichnen.

Eine Bebauung unter der günstigsten Voraussetzung, daß die Gemeinde sich mit dem geringsten Gebäudeabstand zur Straße hin mit 3 m begnügen würde, könnte ein Gebäude an der schmalsten Seite mit 6.50 m verlaufend bis auf max. 10 m Breite errichtet werden.

Der Bauwich würde somit rundherum lediglich 3 m betragen.

Der Untergrund selbst ist naß und sumpfig, die beiden Quellwasserbecken scheinen keine Überwasserableitungen zu besitzen,

Um eine Bebauung des Grundstückes überhaupt zu ermöglichen, müßten die beiden Quellwasserbecken beseitigt und das ganze Grundstück drainagiert werden.

Ohne diese Maßnahmen wäre das Grundstück für eine Verbauung wertlos.

Unter dem Gesichtspunkt der vorerwähnten örtlichen Verhältnisse und den Bedingungen des Kaufvertrages vom 28.12.1979 bzw. der Grundbuchslasten von:

- a) 3 Wasser Bezugsrechte
- b) 2 Geh- u. Fahrtrechte und
- c) der wesentlichen grundbücherlichen Verbindlichkeit den Pfarrhof in Kirchschlag auf gemeinschaftliche Kosten im baulichen Stand her zu halten,

ist der im Kaufvertrag vom 28.12.1979 festgelegte Kaufpreis von S 40.000.-- mehr als angemessen.

Der Sachverständige:

JAKOB KIRST
BAUMEISTER
ALLGEM. BEEIDETER GERICHTL.
SACHVERSTÄNDIGER
4600 WELS, M.-THERESIENSTR. 70, VI.
TEL. 07242 812107



326 + 327 + 328

DIPL. ING. DR. TECHN.
ROLAND HÉLÈNE
Zivilingenieur für Bauwesen
4020 Linz, Figulystr. 33, Tel. 51-6-41

719/71

S c h ä t z u n g s g u t a c h t e n

Über Friedensmietwerte vom 1.8.1914

in der Wohnanlage

K i r c h s c h l a g ,

EZ 448, Parz. 1052/1, KG Kirchsschlag

Linz, 2.10.1971

I. Grundlagen

Die Erstellung der Schätzung erfolgt im Auftrag der "Wohnungsfreunde", Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Linz, Kellergasse 7 gemäß § 2 WEG BGBl 149/48 i.d.Fassg. BGBl 28/51.

Dazu standen 10 Pläne 1:50 der Architekten Telesko und Werthgarner zur Verfügung. Sie sind als Beilage zum Gutachten gekennzeichnet.

II. Schätzungsgrundsätze

Die Flächen der einzelnen Räume sind aus den Plankoten errechnet. Die Flächen der Terrassen sind eingeklammert und in der Gesamtfläche nicht mitgerechnet, aber in der Bewertung berücksichtigt.

In der Lagebezeichnung bedeutet:

E = Erdgeschoß U = Untergeschoß

I = 1.Obergeschoß

II= 2.Obergeschoß

Die Nummern der Einheiten sind in den Plänen eingetragen.

Achse 7 bis 9 ist ein Haus mit Unter-, Erd- sowie 1. und 2. Obergeschoß. Im Untergeschoß sind gemeinsam für die gesamte EZ der Zentralheizungskeller und der Öllagerraum, samt Zugang. Weiters sind gemeinsam für dieses Haus allein genutzt: ein Stiegenhaus, die Kellergänge, sowie ein Keller-raum. Zu jeder der 6 Wohnungen (zwei je Geschoß) gehört ein Kellerabteil. Letztlich sind im Erdgeschoß zwei überdeckte PKW-Abstellplätze gemeinsam für diese EZ genutzt.

Achse 10 bis 12 und 12 bis 14 ist je ein Haus mit Unter-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoß. Gemeinsam genützt für diese beiden Häuser sind je ein Stiegenhaus, die Kellergänge, zwei Keller - Abstellräume und ein ELTraum. Zu jeder der 12 Wohnungen (zwei je Stiegenhaus je Geschoß) gehört ein Kellerabteil. Im Erdgeschoß sind vier überdeckte PKW-Abstellplätze gemeinsam für diese EZ genützt.

Achse 15 bis 20 ist ein Reihenhaushaus mit Erd- und Obergeschoß; in jedem Geschoß sind 10 Garconnieren durch 5 Stiegenhäuser aufgeschlossen. Jedes der Stiegenhäuser ist für die 4 an ihm gelegenen Garconnieren gemeinsam genützt. Bei jedem Stiegenhaus sind drei, insgesamt 15 PKW-Abstellplätze gemeinsam für diese EZ genützt.

Die Friedensmietwerte sind nach Fläche, Lage, Nutzung und Ausbauverhältnis eingeschätzt.

III. Bewertung

Nr.	Wohnungs- eigentum	Lage	Fläche in m ²		Friedensmiete		Anm.
			einzel.	zus.	in K	1/10.000	
Achse 7 - 9							
1	Wohnraum Schlafraum Schrankraum Küche Diele Bad WC Windfang Terrasse	E	25,59 8,70 3,86 6,02 3,64 4,00 1,26 2,12 (24,00)	55,19	400	320	
2	wie 1	E		55,19	400	320	
3	Wohnraum Schlafraum Küche Abstellr. Diele Bad WC Terrasse	I	25,92 13,84 6,02 2,50 9,33 4,00 1,26 (24,00)	62,87	455	364	
4	wie 3	I		62,87	455	364	
5	Wohnraum Schlafraum Kochnische Diele Garderobe Bad WC Terrasse	II	21,07 7,50 4,30 2,91 3,62 4,00 1,26 (24,00)	44,66	325	260	
6	wie 5	II		44,66	325	260	

Nr.	Wohnungs- eigentum	Lage	Fläche in m ²		Friedensmiete		Anm.
			einzel.	zus.	in K	1/10.000	

Achse 10 - 12

7	Wohnraum Schlafraum Schrankraum Küche Diele Bad WC Windfang Terrasse	E/ Stirn	25,59 8,70 3,86 6,02 3,64 4,05 1,32 2,11 (24,00)	55,29	400	320	
8	wie 7, aber Terrasse	E	(18,60)	55,29	395	316	
9	Wohnraum Schlafraum Küche Abstellr. Diele Bad WC Terrasse	I/ Stirn	25,92 13,84 6,02 2,50 9,33 4,05 1,32 (24,00)	62,98	455	364	
10	wie 9, aber Terrasse	I	(18,60)	62,98	450	360	
11	Wohnraum Schlafraum Kochnische Diele Garderobe Bad WC Terrasse	II/ Stirn	21,07 7,50 4,30 2,91 3,62 4,20 1,32 (24,00)	44,92	325	260	
12	wie 11, aber Terrasse	II	(16,80)	44,92	320	256	

Nr.	Wohnungs- eigentum	Lage	Fläche in m ²		Friedensmiete		Anm.
			einzel.	zus.	in K	1/10.000	

Achse 12 - 14

13	wie 8	E		55,29	395	316	
14	wie 7	E/Stirn		55,29	400	320	
15	wie 10	I		62,98	450	360	
16	wie 9	I/Stirn		62,98	455	364	
17	wie 12	II		44,92	320	256	
18	wie 11	II/Stirn		44,92	325	260	

Garagen

19	Garage 1	U		17,30	62,5	50	
20	Garage 2	U		17,30	62,5	50	
21	Garage 3	U		17,30	62,5	50	
22	Garage 4	U		17,30	62,5	50	
23	Garage 5	U		17,30	62,5	50	
24	Garage 6	U		17,30	62,5	50	
25	Garage 7	U		17,30	62,5	50	
26	Garage 8	U		17,30	62,5	50	

Achse 15 - 20

27	Wohnraum	E	22,21				
	Kochnische		0,84				
	Vorraum		3,60				
	Abstellr.		1,07				
	Dusche+WC		2,73				
	Gartenplatz		(11,00)	30,45	220	176	

Nr.	Wohnungs- eigentum	Lage	Fläche in m ²		Friedensmiete		Anm.
			einzel.	zus.	in K	1/10.000	
28	wie 27	E		30,45	220	176	
29	wie 27	E		30,45	220	176	
30	wie 27	E		30,45	220	176	
31	wie 27	E		30,45	220	176	
32	wie 27	E		30,45	220	176	
33	wie 27	E		30,45	220	176	
34	wie 27	E		30,45	220	176	
35	wie 27	E		30,45	220	176	
36	wie 27	E		30,45	220	176	
37	Wohnraum Kochnische Schlafzimmer Vorraum Abstellr. Dusche+WC Terrasse	I	14,65 00,84 14,60 3,65 1,22 2,73 (16,50)				
				37,69	275	220	
38	wie 37, aber Terrasse	I	(11,00)	37,69	275	220	
39	wie 38	I		37,69	275	220	
40	wie 38	I		37,69	275	220	
41	wie 38	I		37,69	275	220	
42	wie 38	I		37,69	275	220	
43	wie 38	I		37,69	275	220	
44	wie 38	I		37,69	275	220	
45	wie 38	I		37,69	275	220	
46	wie 37	I		37,69	275	220	
Zusammen				1798,00	12500	10000	

Die 1/10.000 Anteile sind exakt.



Gerichtlich beeideter Sachverständiger
Landesgericht Linz, Jv. 2347-5/59 v. 21.7.69

326-328



Entnommen Schilling Stempel

Wohnungseigentumsvertrag

betreffend die Liegenschaft Kirchschlag II eingetragen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Urfahr-Umgebung in der EZ 446 KG Kirchschlag, bestehend aus dem (den) Grundstück(en) Nr. 1052/1 künftig in diesem Vertrag „Liegenschaft“ genannt, abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Personen.

I. Vertragsgegenstand

Die in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle angeführten Personen sind zu den dort im einzelnen angeführten Anteilen die Miteigentümer der Liegenschaft Kirchschlag II, eingetragen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Urfahr-Umgebung in der EZ 446 KG Kirchschlag. Auf dieser „Liegenschaft“ wurde ein Wohnhaus errichtet. Die Miteigentumsanteile entsprechen dem Verhältnis des auf jede in dem vertragsgegenständlichen Wohnhaus zu schaffenden Eigentumswohnung(geschäft) entfallenden Friedensmietzins des Jahres 1914.

II. Entscheidung der Mietzinsschlichtungsstelle (des Bezirksgerichtes)

Die Vertragspartner anerkennen die Entscheidung der Mietzinsschlichtungsstelle bzw. den Beschluß des zuständigen Bezirksgerichtes und des zugrundeliegenden Schätzungsgutachtens des gerichtlich beideten Sachverständigen, durch welches die Friedenskronenanteile für die selbständigen Einheiten dieser „Liegenschaft“ zum Zwecke der Begründung des Wohnungs(geschäfts)eigentums bestimmt wurden.

III. Einräumung des Wohnungseigentums

Die in der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümer der „Liegenschaft“ räumen sich hiemit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. 7. 1948 BGBl. 149/48 in der derzeit geltenden Fassung wechselseitig das Wohnungseigentum, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten, den einzelnen Miteigentümern überlassenen Wohnungen (Geschäfte) ein.

Die verträglichschließenden Parteien haben zur Kenntnis genommen, daß das durch diesen Vertrag einander wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum mit ihrem Miteigentum an der vertragsgegenständlichen „Liegenschaft“ untrennbar verbunden ist und daß es daher nur zusammen mit demselben belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.

IV. Einverleibungsbewilligung

Alle in der Tabelle angeführten Personen erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf der Liegenschaft Kirchschlag II, eingetragen im Grundbuch des

die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das Wohnungseigentum (Geschäftseigentum) im Sinne der Bestimmungen dieses Vertrages zugunsten der in der Tabelle angeführten Miteigentümer einverleibt werde. Die Beschränkung ist bei allen Miteigentumsanteilen ersichtlich zu machen. Ferner ist bei den Miteigentumsanteilen ersichtlich zu machen, daß damit Wohnungseigentum nach Inhalt und Umfang dieses Vertrages untrennbar verbunden ist.

V. Gewährleistung

Für eine bestimmte Beschaffenheit und Eignung, insbesondere auch für die unbedingte Richtigkeit der Wohnungs-, Geschäfts- und Garagenflächen wird von den Vertragsschließenden wechselseitig keine Gewähr übernommen, wohl aber dafür, daß die Wohnungs- und Geschäftseigentümer durch Rechte Dritter — die vertragsgegenständliche Beschränkung des Wohnungseigentums jedoch ausgenommen — nicht beschränkt oder belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen sind und daß es sich bei den angeführten Wohnungen (Geschäften, Garagen) jeweils um selbständige Wohnungen (Geschäfte, Garagen) im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes handelt.

VI. Verwaltung der Liegenschaft

a) Sämtliche Miteigentümer räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des mit der Eigentumswohnung (Geschäft und Garage) verbundenen Liegenschaftsanteiles das Recht der Hausverwaltung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der „Wohnungsfreunde“ gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft m. b. H., Linz, Kellergasse 7, bzw. der von dieser namhaft gemachten physischen oder juristischen Person ein. Sie nehmen ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, daß dafür eine Hausverwaltungsgebühr zu bezahlen ist, deren Festsetzung nach den Grundsätzen des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen (gesetzlicher Prüfungsverband) erfolgt.

b) Die „Wohnungsfreunde“ ist berechtigt, eine für alle Miteigentümer rechtsverbindliche Hausordnung zu erlassen, zu deren Einhaltung sich die Miteigentümer verpflichten.

c) Die Miteigentümer verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger mittels Zahlschein auf ein ihnen bekanntgegebenes Konto der Hausverwaltung bei einem inländischen Bankinstitut den ihnen von der „Wohnungsfreunde“ jeweils vorgeschriebenen Betrag zu überweisen. Dieser Betrag wird sich aus den anteiligen Betriebskosten, der Hausverwaltungsgebühr und einem Instandsetzungsbetrag zusammensetzen, letzterer wird zur Anlage eines Hausreparaturfonds verwendet werden. Die erstmalige Einhebung dieses letztgenannten Betrages wird nicht vor Ablauf von 24 Monaten nach Übergabe der Eigentumswohnung erfolgen. Die ziffernmäßige Festsetzung dieses Beitrages bleibt der „Wohnungsfreunde“ im Rahmen der Richtlinien des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen überlassen.

d) Die Miteigentümer bestimmen unwiderruflich sowohl für sich als auch für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des mit der in der angeschlossenen Tabelle angeführten Eigentumswohnung verbundenen Liegenschaftsanteiles, daß die Entscheidung für die Durchführung einer Reparatur auf Kosten und Gefahr der Miteigentümer ausschließlich der oben genannten Gesellschaft zustehen soll.

Sollen Verbesserungen am Hause vorgenommen werden (z. B. Anbringung einer Eternitverkleidung), bedarf es dazu der ausdrücklichen Zustimmung einer Mehrheit von drei Vierteln der Miteigentümer, die nach der Größe der Miteigentumsanteile berechnet wird. Dieser Beschluß bindet auch die überstimmten Miteigentümer.

e) Die Betriebskostenabrechnung erfolgt nach den von der „Wohnungsfreunde“ erlassenen Richtlinien. Dies gilt auch für die zentrale Beheizung, Waschmaschinen, Personenlift und sonstige zentrale Anlagen.

f) Die Miteigentümer verpflichten sich, alle ihnen von der „Wohnungsfreunde“ im Zuge der Hausverwaltung bekanntgegebenen Beträge jeweils pünktlich zur Einzahlung zu bringen. Für nicht rechtzeitige Einzahlungen sind die jeweiligen Miteigentümer haftbar. Allfällige daraus entstehende Schäden haben sie der Hausgemeinschaft, und sollte ein solcher Schaden auch die „Wohnungsfreunde“ selbst treffen, dieser zu ersetzen.

g) Es wird hiemit ausdrücklich festgesetzt, daß kein aus der Hausgemeinschaft scheidender Miteigentümer berechtigt ist, von ihm in Instandhaltungsfonds (Reparaturfonds, Waschfonds etc.) eingezahlte Beträge zurückzufordern. Diese Beträge werden automatisch dem Erwerber des Liegenschaftsanteiles gutgeschrieben.

h) Die „Wohnungsfreunde“ hat den Platz für das Wäschetrocknen, die Anbringung der Teppichklopfstange, eines Kinderspielfeldes, allfällige Kfz-Abstellplätze rechtsverbindlich für alle Miteigentümer zu bestimmen. Ebenso werden auch die Kellerabteile für die einzelnen Wohnungen durch die „Wohnungsfreunde“ zugeteilt. Ein Tausch dieser Kellerabteile ist nur mit Zustimmung der „Wohnungsfreunde“ gestattet. Die nicht verbauten Teile der Liegenschaft werden ausschließlich über Weisung der „Wohnungsfreunde“ auf Kosten der Miteigentümer als gemeinsame Anlage erhalten.

i) Die Miteigentümer verpflichten sich, der „Wohnungsfreunde“ auf deren Verlangen auch wiederholt entsprechende Vollmachten zur Vertretung vor Gerichten und Verwaltungsbehörden zu erteilen.

VII. Einräumung von Dienstbarkeiten

Die Miteigentümer haben sich der „Wohnungsfreunde“ gegenüber verpflichtet, für andere an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft angrenzende oder in unmittelbarer Nähe befindliche, der „Wohnungsfreunde“ oder von ihr betreuten Wohnungseigentumsgemeinschaften gehörige Grundstücke zur besseren Versorgung derselben, die Dienstbarkeit eines Geh- und Fahrrechtes, der Führung und Erhaltung einer Leitung für Kanal, Wasser, Licht, Telefon oder zentralen Heizung einzuräumen. Über Verlangen der „Wohnungsfreunde“ sind die Miteigentümer auch verpflichtet, in eine grundbücherliche Einverleibung einzuwilligen. Die Kosten dieser Maßnahmen und der Sicherstellung derselben gehen zu Lasten der Eigentümer der berechtigten Liegenschaft. Diese haben auch nach Arbeitsvollendung den früheren Zustand weitestgehend wieder herzustellen und dafür zu sorgen, daß durch ihre Maßnahmen die Sicht- und Nutzungsverhältnisse für die Miteigentümer der belasteten Liegenschaft keine wesentliche Verschlechterung erfahren.

VIII. Zweckentfremdung

Die Miteigentümer haben zur Kenntnis genommen, daß eine zweckentfremdende Verwendung der Eigentumswohnung, sei es auch nur teilweise, wie etwa als Büro oder Ordination, oder eine Zusammenlegung von Wohnungen nur mit schriftlicher Zustimmung der „Wohnungsfreunde“ gestattet ist; sollten aus einer solchen Verwendung, mögen die „Wohnungsfreunde“ zugestimmt haben oder nicht, für die übrigen Wohnungseigentümer Nachteile entstehen (so z. B. der Wegfall der Grunderwerbsteuerbefreiung), so ist der betreffende Miteigentümer verpflichtet, allen übrigen Miteigentümern diese Nachteile zu ersetzen.

IX. Verletzung über die Hälfte

Die Vertragsparteien verzichten hiemit auf das Rechtsmittel der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes des Vertragsgegenstandes.

X. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger bzw. Erben der Vertragsparteien über.

XI. Vertragsausfertigung

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt und steht als gemeinschaftliche Urkunde im Eigentum der jeweiligen Wohnungseigentumsgemeinschaft. Es wird jedoch von der „Wohnungsfreunde“ in Verwahrung genommen. Jede Vertragspartei ist berechtigt, auf seine Kosten einfache und beglaubigte Abschriften zu begehren. Diese werden jedoch nicht von der „Wohnungsfreunde“ angefertigt.

XII. Vertragsänderungen und -ergänzungen

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

XIII. Beitritt der „Wohnungsfreunde“

Die „Wohnungsfreunde“ treten hiemit ausdrücklich diesem Vertrag bei und übernehmen die ihnen darin eingeräumten Rechte und Verbindlichkeiten.

XIV. Vertragskosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages sowie die damit verbundenen Gebühren trägt die „Wohnungsfreunde“.

Linz, am 25. Mai 1972.

Ingrid Weineck mp.

Wolfgang Dietmar

Dr. Wolfswenger Fritz mp.

Horst Koppelman

Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag
Kirchschlag II, EZ 448 KG Kirchschlag

Top.Nr.	Name, Beruf, Adresse des Wohnungs- bzw. Miteigent.	Jahresmietwert 1914	Anteile in 10.000 lt. Grundbuch	Lage, Bezeichnung, bestehend aus:
<u>Achse 7-9</u>				
1	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	400	320	E 2 Zimmer, Schrankraum, Küche, Diele, Bad, WC, Windfang, Terrasse mit zus. 55,19 m2 ohne Terrasse
2	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	400	320	E 2 Zimmer, Schrankraum, Küche, Diele, Bad, WC, Windfang, Terrasse mit zus. 55,19 m2 ohne Terrasse
3	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	455	364	I Wohnraum, Schlafraum, Küche, Ab- stellraum, Diele, Bad, WC, Terrasse mit zus. 62,87 m2 ohne Einrechng der Terrassenfläche
4	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	455	364	I Wohnraum, Schlafraum, Küche, Ab- stellraum, Diele, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 62,87 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
5	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	325	260	II Wohnraum, Schlafraum, Kochnische Diele, Garderobe, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 44,66 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
6	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	325	260	II Wohnraum, Schlafraum, Kochnische Diele, Garderobe, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 44,66 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
<u>Achse 10-12</u>				
7	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft	400	320	E/Stirn Wohnraum, Schlafraum, Schrankraum

8	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	395	316	Terrasse, mit zus. 55,29 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche E Wohnraum, Schlafraum, Schrankraum Küche, Diele, Bad, WC, Windfang Terrasse, mit zus. 55,29 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
9	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	455	364	I/Stirn Wohnraum, Schlafraum, Küche Abstellraum, Diele, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 62,98 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
10	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	450	360	I Wohnraum, Schlafraum, Küche Abstellraum, Diele, Bad, WC Terrasse, mit zus. 62,98 m2 ohne Einrechnung der Terrasse
11	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	325	260	II/Stirn Wohnraum, Schlafraum, Kochnische Diele, Garderobe, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 44,92 m2 ohne Einrechnung der Terrasse
12	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	320	256	II Wohnraum, Schlafraum, Kochnische Diele, Garderobe, Bad, WC Terrasse, mit zus. 44,92 m2 ohne Einrechnung der Terrasse
<u>Achse 12-14</u>				
13	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	395	316	E Wohnraum, Schlafraum, Schrankraum Küche, Diele, Bad, WC, Wind fang, Terrasse, mit zus. 55,29 m2 ohne Einrechnung der Terrasse
14	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	400	320	E/Stirn Wohnraum, Schlafraum, Schrank- raum, Küche, Diele, Bad, WC Windfang, Terrasse, mit zus. 55,29 m2 ohne Einrechnung der Terrasse
15	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	450	360	I Wohnraum, Schlafraum, Küche, Abstellraum, Diele, Bad, WC, Terrasse mit zus. 62,98 m2 ohne Einrechnung der Terrasse

Fertigstellung Stempel

16	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	455	364	I/Stirn Wohnraum, Schlafrum, Küche, Abstellraum, Diele, Bad, WC Terrasse, mit zus. 62,98 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
17	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	320	256	II Wohnraum, Schlafrum, Kochnische Diele, Garderobe, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 44,92 m2 ohne Einrechnung der Terrassenfläche
18	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	325	260	II/Stirn Wohnraum, Schlafrum, Kochnische Diele, Garderobe, Bad, WC, Terrasse, mit zus. 44,92 m2 ohne Einrechnung der Terrasse
19	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	50	U, Garage 17,30 m2
20	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	50	U, Garage 17,30 m2
21	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	50	U, Garage 17,30 m2
22	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	50	U, Garage 17,30 m2
23	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	50	U, Garage 17,30 m2
24	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	50	U, Garage 17,30 m2
25	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	62,5	60	U, Garage 17,30 m2
26	Wohnungsfreunde, gemeinnützige m.b.H. Linz, Kellergasse 7 Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft	62,5	50	U, Garage 17,30 m2

27	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartensitzplatzes
28	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	1761	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes
29	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes
30	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes
31	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes
32	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes.
33	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes
34	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes

35	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b. H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes.
36	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220	176	E Wohnraum, Kochnische, Vorraum Abstellraum, Dusche+WC, Garten- platz, mit zus. 30,45 m2 ohne Einrechnung des Gartenplatzes
37	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	220--- 275	-176- 220	E I.St. Wohnraum, Kochnische, Schlafzimmer Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
38	Ingrid Weineck, kfm. Angest. Linz, Körnerstrasse 6	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
39	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
40	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
41	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche

42	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
43 1	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
44	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
45	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
46	Wohnungsfreunde, gemeinnützige Bau- u. Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. Linz, Kellergasse 7	275	220	I Wohnraum, Kochnische, Schlafz. Vorraum, Abstellraum, Dusche+ WC, Terrasse, mit zus. 37,69 m2 ohne Einrechnung der Terrassen- fläche
		12.500	10.000	
		=====		

Friedrich Schilling Stempel

Vor Unterfertigung wurden bei der Einheit Nr. 37 die Jahresmietwerte von 220 auf 275 und die 10.000 Anteile von 176 auf 220 abgeändert.

10327_2109670_Kirchschlag bei Linz, Durstbergweg 5_Wohnen

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut 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).

Projekt:

Straße: Durstbergweg 5
PLZ/Ort: 4202/Kirchschlag bei Linz
Auftraggeber: WEG p.A. OÖ Wohnbau

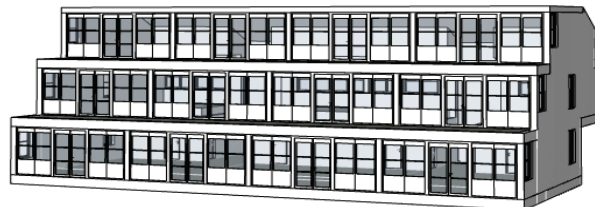
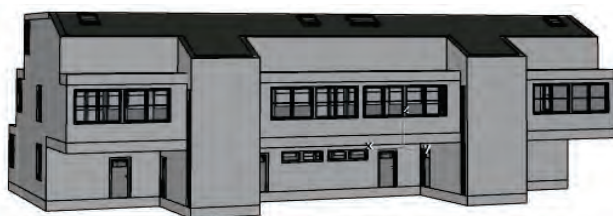
Ersteller:

IfEA Institut für Energieausweis GmbH
Goran Vukcevic BSc
Böhmerwaldstraße 3
4020/Linz



Thermische Hülle:

Wohnen



Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet. Die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019 ab dem Jahr 2021.

Ermittlung der Eingabedaten:

Geometrische Eingabedaten: gemäß Plänen vom 25.08.1971

Bauphysikalische Eingabedaten: gemäß Plänen vom 25.08.1971 und Begehung vom 16.02.2022

Haustechnische Eingabedaten: gemäß Begehung vom 16.02.2022

Angewandte Berechnungsverfahren:

Bauteile	ON B 8110-6-1:2019-01-15
Fenster	EN ISO 10077-1:2018-02-01
Heiztechnik	ON H 5056-1:2019-01-15
Raumlufttechnik	ON H 5057-1:2019-01-15
Kühltechnik	ON H 5058-1:2019-01-15
Beleuchtung	ON H 5059-1:2019-01-15
Unkonditionierte Gebäudehülle vereinfacht oder detailliert	ON B 8110-6-1:2019-01-15 ON ISO 13789:2018-02-01
Erdberührte Gebäudeteile vereinfacht oder detailliert	ON B 8110-6-1:2019-01-15 ON ISO 13370:2018-02-01
Wärmebrücken vereinfacht oder detailliert	ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel 11 oder 12 ON B 8110-6-1:2019-01-15
Verschattungsfaktoren vereinfacht oder detailliert	ON B 8110-6-1:2019-01-15 ON B 8110-6-1:2019-01-15

BEZEICHNUNG 10327_2109670

Gebäude(-teil) Wohnen

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten

Straße Durstbergweg 5

PLZ/Ort 4202 Kirchschlag bei Linz

Grundstücksnr. 1052/1

Umsetzungsstand

Bestand

Baujahr

1973

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

Kirchschlag

KG-Nr.

45628

Seehöhe

903 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B			B	
C		C		C
D	D			
E				
F				
G				

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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	839,2 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	671,4 m ²	Heizgradtage	4908 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2.640,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.476,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,78 m	mittlerer U-Wert	0,670 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	52,91	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	93,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	93,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	135,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,39
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	116.984 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	139,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	109.646 kWh/a	HWB _{SK} =	130,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	8.577 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	134.361 kWh/a	HEB _{SK} =	160,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,98
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,00
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,07
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	19.114 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	153.475 kWh/a	EEB _{SK} =	182,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	162.340 kWh/a	PEB _{SK} =	193,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	37.104 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	44,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} =	125.236 kWh/a	PEB _{ern.,SK} =	149,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	17.040 kg/a	CO _{2eq,SK} =	20,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,46
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	15.04.2022
Gültigkeitsdatum	14.04.2032
Geschäftszahl	2109670

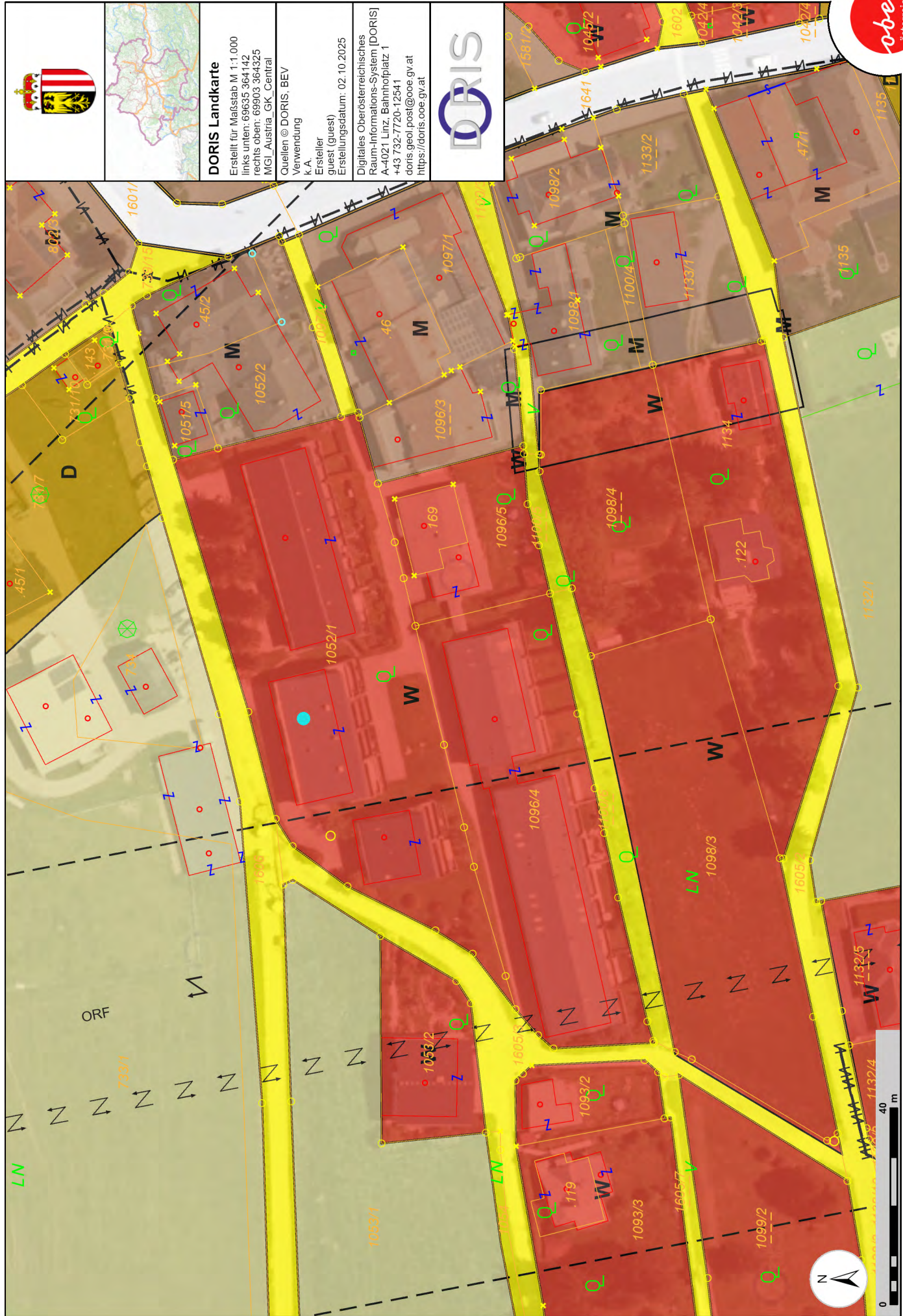
ErstellerIn Goran Vukcevic BSc
Unterschrift

i.v. Ing. Barbara Schwerberger

i.v. Ing. Barbara Schwerberger

Ein Unternehmen der ENERGIEAG
Tel.: +43 05 9000 3794 | Fax: +43 05 9000 53794
Email: office@ifea.at | Web: www.ifea.at
Böhmerwaldstr. 3 | 4020 Linz

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.



Datum
12.05.2020
Bearbeiter
Carina Mittermayr
Telefon
+43732700868-985
E-Mail
carina.mittermayr@ooewohnbau.at

Vorlagenversion 25.1302-170316

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hausgemeinschaft: Durstbergweg 5, 4202 Kirchschlag, Obj. 10327

Datum: 12.02.2020

Ort: Maurerwirt, 4202 Kirchschlag bei Linz

Beginn: 17:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Wolfgang Mayer

Miteigentümer laut Anwesenheitsliste
5.991,00 / 10.000,00 (59,91%)

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnungspunkte

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Bericht der Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode
- 3) Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten
- 4) Bericht über Bewirtschaftungskosten, Rücklagendotation
- 5) Allfälliges

1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Wolfgang Mayer begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt anhand der Unterschriften-/Anwesenheitsliste die Beschlussfähigkeit fest.

2) Bericht der Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode

Es werden die Ausgaben aus der Instandhaltungsrücklage von 2018 und 2019 den anwesenden Eigentümern mitgeteilt:

Auflistung 2018: siehe beiliegende Kontoauszüge
Auflistung 2019: siehe beiliegende Kontoauszüge

3) Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten

Die Wohnanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

4) Bericht über Bewirtschaftungskosten u. Rücklagendotation

Derzeit wird in Ihrer Wohnanlage ein Rücklagenbetrag in der Höhe von € 0,44 je m² Nutzfläche und Monat eingehoben. Das ergibt einen jährlichen Zuwachs in die Instandhaltungsrücklage von € 3.414,96. Der derzeitige Rücklagenstand beträgt € 27.097,06.

5) Allfälliges

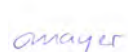
Die Hausverwaltung hat den allgemeinen Kellerraum, genutzt von Haus Durstbergweg 3 sowie Durstbergweg 5 mehrfach mit den Eigentümern der Wohnanlagen besichtigt. Da Unklarheit darüber herrscht, von welchen Parteien der Raum genutzt werden darf, hat die Hausverwaltung die entsprechenden Dokumente (WE-Vertrag, Nutzwertgutachten etc.) geprüft und festgestellt, dass dies zum damaligen Zeitpunkt nicht eindeutig geregelt wurde.

Im Zuge der feuerpolizeilichen Überprüfung haben wir nun Vorgaben erhalten, die Anlage in einen entsprechend sicheren Zustand zu versetzen.

Zur weiteren Vorgehensweise bitte ich um Beachtung des beiliegenden Rundschreibens sowie den Feuerpolizeibescheid.

Wir bedanken uns für Ihre rege Teilnahme und der daraus hilfreichen Diskussion.

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH



Wolfgang Mayer
Kundenbetreuung



Carina Mittermayr
Assistenz Immobilienmanagement

Herr
Manfred Pflügl
Durstbergweg 5
4202 Kirchschlag bei Linz

Datum
19.12.2024
Bearbeiter
Karin Mindl
Telefon
+43732700868-944
E-Mail
karin.mindl@ooewohnbau.at

Vorlagenversion 25.1302-170316

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hausgemeinschaft: Durstbergweg 5, 4202 Kirchschlag bei Linz, 10327

Datum: 20.06.2024

Ort: Gasthaus Maurerwirt, 4202 Kirchschlag bei Linz

Beginn - Ende: 17:00 Uhr bis 18:20 Uhr

Teilnehmer: Herr Florian Diessl

Miteigentümer laut Anwesenheitsliste
5.510,00 / 10.000,00 (55,10%)

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnungspunkte

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfassung
- 2) Bericht der Verwaltung, Vorstellung Hr. Diessl
- 3) Rücklagenstand und Dotation
- 4) Allfälliges

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Diessl begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bericht der Verwaltung, Vorstellung Hr. Diessl

2.1. Vorstellung neuer Hausverwalter:

Herr Diessl stellt sich als neuer Hausverwalter vor. Er ist seit mittlerweile 11 Jahren im Unternehmen tätig und war in der Vergangenheit in einem anderen Verwaltungsgebiet. Da es in der Vergangenheit einen häufigen Wechsel der Verwalter in diesem Gebiet gegeben hat, war nun das Ansinnen der OÖ Wohnbau wieder eine Beständigkeit in der Betreuung für alle Eigentümer zu gewährleisten.

Herr Diessl teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass er sich über die neue spannende Tätigkeit und die zukünftige Zusammenarbeit freut.

2.2. Bericht der Verwaltung

Aufgrund des Besuches und der gemeinsamen Begehung mit dem Haussprecher Hrn. Obermüller konnten einige Punkte festgehalten werden:

- Schaden an der Fassade durch Sturm
- Wassereintritt im Stiegenhaus
- Defekte Lampe im Keller

Herr Diessl erklärt den anwesenden Eigentümer, dass diese oben angeführten Dinge momentan in Abklärung sind. Sollten die Schäden versicherungsrelevant sein, so werden diese natürlich über die Versicherung abgewickelt.

Herr Diessl fragt die anwesenden Eigentümer, ob es irgendwelche Wünsche für etwaige Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen gibt.

2.3. Verrechnung Wasser/Kanal + Heizung

Die anwesenden Eigentümer möchten wissen nach welchen Kriterien das Wasser bzw. Kanal und die Fernwärme abgerechnet werden.

Das Wasser und der Kanal werden nach Nutzwerten der Wohnung entsprechend verrechnet.

Wärmeverbrauch Heizung der letzten 3 Jahre:

2021: 123,097 MWh

2022: 127,151 MWh

2023: 121,150 MWh

2.4. Versicherung

Die gegenständliche Wohnanlage Durstbergweg 5, Kirchschlag
ist bei der Oberösterreichischen Versicherung versichert.

Folgende Sparten sind versichert:

- Feuer
- Sturm
- Leitungswasser
- Haftpflicht

Sollte es zu einem Schaden im oder am Haus kommen, so muss die Hausverwaltung umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden. Die Hausverwaltung wird dann alle erforderlichen Schritte einleiten.

Ansprechpartnerin in Versicherungsangelegenheiten ist Frau Christine Schmidt, erreichbar unter der Tel. Nr. +43 732 700868 320 o. per E-Mail: susanne.atzmueller@ooewohnbau.at

Herr Diessl weist darauf hin, dass bei einer Abwesenheit von länger als 72 Stunden der Wasserabsperrhahn in der Wohnung abgedreht werden muss. Sollte dies nicht durchgeführt werden, könnte die Versicherung im Schadensfall keine Leistung erbringen.

Laut Rückmeldung der Versicherungsagentur gibt es keine Prämienerrhöhung bei einer E-Ladestation sofern diese sach- und fachgerecht von einer dafür autorisierten Firma montiert wurde.

3. Rücklagenstand und Dotation

Der aktuelle Rücklagenstand per 20.06.2024 beträgt **EUR 47.181,71**. Dies entspricht einer Dotation von **EUR 1,06 pro m² Nutzfläche**. Die monatliche Zuführung liegt daher bei **EUR 691,92** und die jährliche Zuführung bei **EUR 8.303,04**

Herr Diessl weist die anwesenden Eigentümer darauf hin, dass seit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2022, der Gesetzgeber eine Mindestdotation verankert hat. Diese Mindestdotation wird alle zwei Jahre aufgrund des Verbrauchpreisindex evaluiert. Die gesetzliche Mindestdotation liegt demnach momentan bei € 1,06 pro m² Nutzfläche.

4. Allfälliges

4.1. Feuerpolizeiliche Bestimmungen

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass das gesamte Stiegenhaus frei von sämtlichen Fahrnissen sein muss. Im Stiegenhaus dürfen daher aus feuerpolizeilichen Gründen keine Schuhkästen, anderes Mobiliar oder Pflanzen abgestellt oder gelagert werden. Bei einer feuerpolizeilichen Überprüfung können hier auch Strafen ausgesprochen werden.

4.2. Mülltrennung

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass auf die Mülltrennung zu achten ist, um eine unnötige Erhöhung der Betriebskosten zu vermeiden.

Es ist zwischen Restmüll, Altpapier, Plastik und Biomüll zu unterscheiden. Der Abfall ist sortenrein zu trennen und entsprechend zu verkleinern (Kartonagen zerkleinern, Plastikflaschen zusammendrücken), **um somit Platz und Kosten zu sparen.** Flaschen, Dosen, Kleidungsstücke, Metall, Decken und diverse andere Gegenstände (Elektrogeräte, Kinderspielzeug, Holz, ...) sind gesondert im Altstoffzentrum zu entsorgen. **Altglas** ist in den vorgesehenen Containern (außer Haus) gesondert zu entsorgen.

Fleischreste gehören nicht in den Bioabfall geworfen, da eine massive Madenbildung daher zu erwarten ist.

4.3 Sicherheit in der Anlage

Bezüglich **Sicherheit in der Anlage** ersuchen wir alle Bewohner die **Haustüre** sowie die **Brandschutztüren** stets **geschlossen** zu halten. Zum einen um hausfremden Personen den Zutritt ins Haus zu erschweren und Diebstähle zu verhindern und zum anderen um Brandgefahr auszuschließen.

4.4. Kundenapp „myhome“

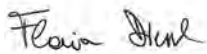
Herr Diessl stellt abschließend noch die neue „myhome-Kundenapp vor. Hierzu wird jedem anwesenden Eigentümer ein „Token“ und eine Info über diese neue Möglichkeit der Interaktion von Eigentümern und Hausverwaltung übergeben.

Die Vorteile der App werden kurz von Hrn. Diessl erläutert:

- Es ist uns möglich, dass wir nachhaltiger verwalten können – gerade durch das Einsparen der Papierkosten und dem Postversand aufgrund der zahlreichen Schreiben an unsere Mieter/Eigentümer wird der ökologische Fussabdruck auch verbessert! Kunden welche die App installiert haben, bekommen zukünftig keine Schreiben mehr per Post zugesandt.
- Informationen können rascher und schneller an unsere Kunden transportiert werden – als Beispiel dürfen wir hier das Protokoll erwähnen: die Appnutzer werden nicht mehr ausgedruckt, sondern erhalten die Post nur noch digital. Haben aber sämtliche Schriftstücke im Schnitt ca. 3 Tage schneller als die mit Postversand
- Man hat alle gebäuderelevanten Schriftstücke (WE-Vertrag, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Vorschreibung, Jahresabrechnung, etc.) auf einer Plattform abgespeichert und kann sie auf Knopfdruck sofort abrufen, wenn diese benötigt werden.

- Es ist für die Hausverwaltung auch möglich, dass mit einer sogenannten Bannerfunktion, Informationen rasch und plakativ ersichtlich gemacht werden – z.B.: Meldung über eine Reparatur bzw. Information darüber, dass wir die Meldung bereits erhalten haben usw.
- Die App ist für jeden individuell und kein anderer User sieht diese Daten...
- Unsere mobile Lösung wird sukzessive verbessert und wir versuchen aufgrund der Rückmeldungen unserer Kunden auch Verbesserungen diesbezüglich einfließen zu lassen

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH



Florian Diessl
Kundenbetreuung Hausverwaltung



Katrin Mindl
Assistenz

Hausverwaltung

DAS WC IST KEIN MISTKÜBEL



Das WC ist kein Mistkübel! Wer Abfall über den Abfluss entsorgt, schädigt die Kanalisation und treibt den Aufwand für Reinigung und Reparaturen in die Höhe. So entstehen jedes Jahr unnötige Kosten in Millionenhöhe! Kosten, die wir alle mit unseren Kanalbenützungsgebühren mittragen müssen! Also: Abwassernetz, Geldbörse und auch die Umwelt schonen – Abfall trennen und sachgerecht entsorgen!



www.klobal.at

DAS WC IST KEIN MISTKÜBEL

Diese Stoffe gehören nicht ins WC:	Mögliche Schäden:	Wohin damit?
 Hygieneartikel: <ul style="list-style-type: none"> • Binden/Tampons/Windeln • Wattestäbchen • Slupeinlagen • Präservative • Pflaster 	<ul style="list-style-type: none"> • Verstopfen die Kanäle • Führen zu unangenehmen Gerüchen • Verstopfen Pumpen und beschädigen Maschinen in der Kläranlage • Verursachen Mehrkosten 	Restmülltonne
 Kosmetikartikel: <ul style="list-style-type: none"> • Kosmetik-, Feuchttücher 	<ul style="list-style-type: none"> • Verstopfen Pumpen und beschädigen Maschinen in der Kläranlage • Verursachen Mehrkosten 	Restmülltonne
 Textilien: <ul style="list-style-type: none"> • Strumpfhosen • Unterwäsche • Schuhe etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verstopfen Pumpen und beschädigen Maschinen in der Kläranlage 	Restmülltonne oder Altkleidersammlung
 Giftstoffe: <ul style="list-style-type: none"> • Medikamente • Pflanzenschutzmittel • Pestizide • Desinfektionsmittel • Abflussreiniger 	<ul style="list-style-type: none"> • Verschlechtern die Reinigungsleistung der Kläranlage • Schadstoffe gelangen ungeklärt in die Gewässer • Belasten die Umwelt 	Altstoffsammelzentrum (ASZ) oder zurück in den Fachhandel
 Weitere Problemstoffe: <ul style="list-style-type: none"> • Farben/Lacke • Zement/Mörtel/Bauschutt • Mineralöle • Säuren und Laugen • Chemikalien • Akkus/Batterien • Lösungsmittel • Wasch- & Reinigungsmittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Bilden hartnäckige Ablagerungen • Stören die Abwasserreinigung • Werden nur schwer abgebaut • Belasten die Umwelt <p>TIPP: Bei Waschmittel darauf achten, dass diese biologisch abbaubar sind!</p>	Altstoffsammelzentrum (ASZ) oder zurück in den Fachhandel
 Speisereste: <ul style="list-style-type: none"> • Essensreste • Speiseöle, Frittierfett • Verdorbene Lebensmittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Geben Ratten zusätzlich Nahrung • Verkleben und verstopfen die Kanäle 	Essensreste: Biotonne Speiseöle/-fette: ÖL
 Scharfe Gegenstände: <ul style="list-style-type: none"> • Rasierklingen • Spritzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährden die Mitarbeiter von Kläranlagen und Kanalbetrieb 	Altstoffsammelzentrum (ASZ)
 Sonstiges: <ul style="list-style-type: none"> • Katzenstreu • Zigarettenkippen • Flaschenverschlüsse • Kleintiermist • Tierkadaver 	<ul style="list-style-type: none"> • Verstopfen Kanäle • Führen zu unangenehmen Gerüchen • Aufwändige Entfernung in der Kläranlage • Verursachen Mehrkosten 	Restmülltonne Tierkadaver: Tierkörperverwertung

Eine Initiative des Wasserressorts des Landes Oberösterreich
 in Zusammenarbeit mit  **WDL GmbH** und  **LINZ AG**



HUI STATT PFUI MÜLL VERSCHWINDET NICHT!



Hilf auch Du mit,
unsere Umwelt
sauber zu halten!
Wirf Deinen Abfall
in den nächsten
Mistkübel!



Was glaubst Du?
Warum wirft Mister Litter Abfall weg?
Kreuze an!

- ☐ Weil er ein Idiot ist
- ☐ Weil's Mama eh aufklaubt
- ☐ Weil ihm die Umwelt wurscht ist
- ☐ Weil's andere auch machen
- ☐ Weil's eh niemand sieht

Wie lange überlebt eine Zigarette in der Natur?

bis zu 7 Jahre!

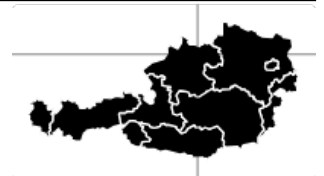


1 Zigarettenstummel
pro Liter **Wasser** ist für
Fische bereits **tödlich**.





www.umweltprofis.at



Donnerstag, 2. Oktober 2025

HAUSORDNUNG

Um das Zusammenleben im Wohnobjekt so angenehm wie möglich zu gestalten, ist es notwendig, dass alle Bewohner des Wohnobjektes sich an die Hausordnung halten.

Ruhe im Haus

1. In der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr früh darf die Ruhe in keiner Weise gestört werden. Auch bei Tag ist jede Lärmbelästigung der Mitbewohner zu vermeiden. Besonders an Sonn- und Feiertagen muss auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht genommen werden.
2. Teppiche, Kleider, Matratzen, etc. dürfen nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen geklopft werden.
3. Lärmintensive Handwerksarbeiten sind ausnahmslos Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr und Samstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr durchzuführen.

Reinhaltung

3. Selbstverständlich sind die Bewohner zur Reinhaltung ihrer Wohnungen verpflichtet.
4. Die Bewohner haben jede Verunreinigung, die sie verursachen, selbst beheben zu lassen. Das Ausschütteln von Teppichen und Staubtüchern aus den Fenstern ist nicht gestattet. Die Reinhaltung der Fußabstreifer obliegt den Bewohnern.
5. Die Sauberhaltung des Treppenhauses sowie der anderen gemeinsam benutzten Räumlichkeiten obliegt den Bewohnern oder, wenn vorhanden, dem Hausbesorger. Ist kein Hausbesorger bestellt und kann unter den Hausparteien keine Einigung über die arbeitsmäßige Aufteilung der Reinigung der Gemeinschaftsräume bzw. des Treppenhauses erzielt werden, oder wird seitens der Hausverwaltung festgestellt, dass keine ordnungsgemäß periodische Reinigung erfolgt, werden diese Arbeiten einem gewerblichen Reinigungsunternehmen übertragen und die Kosten hierfür als Betriebskosten angelastet.
6. Die Verschmutzung der zu der Anlage gehörenden Außenanlage (Grünanlage, Gehwege, Kinderspielplatz, etc.) ist ebenso zu vermeiden! Falls ein Hausbesorger in der Wohnanlage angestellt ist, hat er dafür Sorge zu tragen, dass sich die Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden. Für Wohnanlagen ohne Hausbesorger müssen die Bewohner selbst für die Einhaltung dieser Obliegenheit sorgen.

Waschküchen und Trockenräume

7. Sollte in der Wohnhausanlage eine Waschküche eingerichtet sein, ist diese nach Benützung gereinigt zu übergeben. Jede zweckwidrige Verwendung der Wascheräte ist untersagt.
8. Wäsche darf nur auf den dazu bestimmten Plätzen zum Trocknen aufgehängt werden.

Haustierhaltung

9. Sollten Haustiere durch Lärmentwicklung oder gefährliches Verhalten andere Bewohner in der Ausübung ihres Wohnrechtes stören, so müssen diese Tiere aus der Anlage entfernt werden.
10. Der Tierhalter hat dafür zu sorgen, dass jede Verunreinigung im Bereich der Liegenschaft vermieden wird. Sollten dennoch Verunreinigungen auftreten, so müssen diese entweder vom Besitzer selbst oder auf seine Kosten beseitigt werden.

Haustorsperre

11. Sämtliche Hauseingänge, Hof- und Kellertüren müssen immer geschlossen sein. Die Vergabe von Nachschlüsseln für Briefträger, Zeitungszusteller, etc. obliegt der Hausverwaltung.

Gemeinschaftseinrichtungen

12. In jenen Häusern, in denen eine Liftanlage installiert ist, ist unbedingt auf die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Liftbenützung zu achten.
13. Sind in einer Wohnanlage Hobbyräume, Abstellräume für Fahrräder, Müllräume, etc. vorhanden, so sind diese widmungsgemäß zu verwenden. Das Lagern von Gegenständen ist ausdrücklich nur in den dafür vorgesehenen Kellerabteilen gestattet.

Instandhaltung

14. Sollten Schäden an der Gemeinschaftseinrichtung bemerkt werden, so sind diese unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

Zu beachtende Vorschriften

15. Aufgrund von gesetzlichen Vorschriften ist es jedem Bewohner untersagt, in den Stiegenhäusern, Hausgängen oder Kellerwegen (Fluchtwege) irgendwelche Gegenstände, insbesondere Fahrräder oder Kinderwagen, abzustellen. Diese Wege sind immer frei zu halten und das Abstellgut in den dafür vorgesehenen Abstellräumen oder Kellerabteilen zu verwahren.
16. Die einzelnen Brandschutzordnungen sind jeweils sichtbar im Schaukasten oder in den Liftkabinen angebracht. Alle Bewohner sollten die einzelnen Punkte über das Verhalten im Brandfall strikt einhalten.
17. Die Hausverwaltung hat das Recht, alle Räume eines Wohnobjektes im Notfall ohne vorherige Ansage über Aufforderung der zuständigen Behörde (Feuerwehr, Polizei, Rettung) zugänglich zu machen.
18. Die Haus- und Hofgänge sowie Gartenwege erfüllen ebenso wie Toreinfahrten nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie sollten daher nicht zum Parken benützt oder auf andere Weise versperrt werden. Das Befahren der Fußwege mit Motorfahrzeugen jeglicher Art ist nicht gestattet.

"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



SCAN ME