

**NEUER PREIS: € 125.000 – EIGENTUM STATT
MIETE IN ST. FLORIAN**

Objekt: IH211 • 4490 St. Florian bei Linz
125.000,00 €

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN


NEUER PREIS

€ 125.000

**EIGENTUM
STATT MIETE**

2-Zimmer-Wohnung in St. Florian bei Linz

✓ ca. 51 m² | guter Zustand | Kaminofen

 **Exposé anfordern**

teilvisualisiert

Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr.	IH211
Betreuer	Stefan Huber
Auftragsart	Exklusiv
Katastralgemeinde	St. Florian Markt
KgNr	45331
Widmung	Bauland Wohngebiet
Anteile	385/7900
Eigentumsform	Miteigentum

Geografische-Angaben

Straße	Prandtauerstraße
Hausnummer	6
Tür / Top	8
PLZ	4490
Ort	St. Florian bei Linz
Bundesland	Oberösterreich
Land	Österreich
Etage d. Objekts	2
Nähe	Sportpark St. Florian
Aussicht	Ferne
Lage im Bau	vorne rechts
Wohnungsnr.	8
Lage Gebiet	Ortslage

Flächen

Wohnfläche	51 m ²
Nutzfläche	51 m ²
Kellerfläche	4 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

Anzahl sep. WC	1
Raumhöhe	2,55 m

Ausstattung

Internetanschluss	5G, Mobil
Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit	Nicht für Rollstuhlfahrer geeignet
Etagenzahl gesamt	3
Boden	Fliesen, Vinyl
Befeuerung	Gas, Elektro
Heizungsart	Ofenheizung, Gasheizung, Elektro-Heizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Fahrradraum	Ja
Gartennutzung	Ja
Wohnungskategorie	B
Kamin	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
WG geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
ruhig	Ja
Gasanschluss	Ja
sonnig	Ja
Verglasung	Doppelt verglast

Zustand

Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung	2007
Letzte Modernisierung	2022
Energieausweis gültig bis	05.08.2032
HWB	51,4 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	C
PEP-Wert	180
Klasse PEP-Wert	C
fGEE	1,32
Klasse fGEE	C
Ausstelldatum	05.08.2022
Energiepass	
CO ₂ -Emissionsklasse	C
CO ₂ -Ausstoß	37,2
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Warmwasser enthalten	Ja
Altlasten	keine Altlasten lt Verdachtsflächenkataster
Jahrgang Energiepass	2014
Energieausweis	Bedarfsausweis

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Volksschule (km)	0,45 km
Dist. NM-Schule (km)	1,6 km
Dist. Gymnasium (km)	1,5 km
Dist. Autobahn (km)	5,3 km
Dist. Zentrum (km)	0,85 km

Dist.	1,5 km
Einkaufsmöglichkeiten (km)	
Dist. Flughafen (km)	18,8 km
Dist. Bus (km)	1 km
Dist. Gaststätten (km)	0,7 km
Dist. Apotheke (km)	1,0
Dist. Arzt (km)	1,0
Dist. Ärztezentrum (km)	1,0
Dist. Sportanlagen (km)	0,7
Dist. See (km)	5,8
Dist. Naherholung (km)	0,6
Dist. Wandergebiete (km)	1,0
Dist. Fernbahnhof (km)	7,4 km
Ausblick	unverbau. Aussicht

Preise

Kaufpreis	125.000,00 €
Kaufpreis	125.000,00 €
Rep.-Rücklage monatl.	56,86 €
Betriebskosten	129,88 €
Betr.-Kosten USt %	10 %
Heizkosten (o.WW) (exkl. USt)	50,00 €
HK (o.WW) USt %	20 %
Sonst. Kosten (exkl. USt)	31,76 €
Heizkosten (inkl USt)	60,00 €
Sonst. Kosten Kauf	88,62 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	4.375
Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)	1.375
Vertragserrichtung	2.000
vorh. Rückl.	94.623,85 €

Kaufpreis (inkl. USt)	125.000,00 €
Betr.-Kosten USt	12,99 €
Betr.-Kosten (inkl. USt)	142,87 €
HK (o.WW) USt	10,00 €
Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	60,00 €
Sonst. Kosten (inkl. USt)	34,94 €
Heizkosten	50,00 €
Heizkosten USt.	10,00 €

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Provision

Abgeberprovision	3 % zzgl. 20% USt.
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% USt.

Beschreibung

Neuer Preis: € 125.000 – Eigentum statt Miete in St. Florian bei Linz

Diese Eigentumswohnung wurde preislich neu positioniert.

Der aktuelle Kaufpreis beträgt nun € 125.000 und macht die Wohnung vor allem für Käufer interessant, die in St. Florian bei Linz eine leistbare Möglichkeit zum Eigentum suchen.

Die Wohnung verfügt über rund 50 m² Wohnfläche, 2 Zimmer und befindet sich im 2. Stock. Sie präsentiert sich in gutem Zustand und bietet eine kompakte, überschaubare Wohnlösung für Singles, Paare, Erstkäufer oder Menschen, die bewusst kleiner wohnen möchten.

Besonders hervorzuheben sind das modernisierte Badezimmer, die neuwertige Küche, die gepflegten Böden sowie der Kaminofen im Wohnbereich. Die Wohnung ist keine Sanierungsbaustelle, sondern kann mit realistischem Blick sofort genutzt und bei Bedarf Schritt für Schritt weiter angepasst werden.

Wichtig ist aber auch die ehrliche Einordnung:

Es gibt keinen Balkon, keine Loggia, keinen Lift und keinen fix zugeordneten Parkplatz. Auch eine klassische Zentralheizung ist nicht vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Infrarotheizkörper und Einzelofen, Gas ist auf Etage vorhanden.

Diese Punkte sind für manche Käufer ein Ausschlussgrund. Für andere Käufer können genau diese Abstriche durch den neuen Kaufpreis, die Lage in St. Florian und den guten Zustand der Wohnung aufgewogen werden.

Diese Wohnung passt besonders für Menschen, die nicht die perfekte Komfortwohnung suchen, son-

dern eine leistbare Eigentumschance in guter regionaler Lage.

Geeignet für:

Singles

Paare

Erstkäufer

Menschen, die Eigentum statt Miete suchen

Käufer mit begrenztem Budget

Eltern mit Vorsorgegedanken

Anleger mit realistischer Kalkulation

Diese Wohnung ist nicht perfekt. Aber sie ist kompakt, gepflegt, neu positioniert und in St. Florian bei Linz gelegen.

Wenn Sie eine ehrliche Eigentumswohnung zu einer deutlich angepassten Preisbasis suchen, freue ich mich über Ihre Anfrage.

Kaufpreis neu: € 125.000

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé oder vereinbare einen Besichtigungstermin.

Huber Immobilien e.U.

Stefan Huber

Tel.: 0664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Bilder der Immobilie

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer aktuell leer



Kochen



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Bad



Bad



Schlafzimmer



Schlafen



SZ aktuell leer



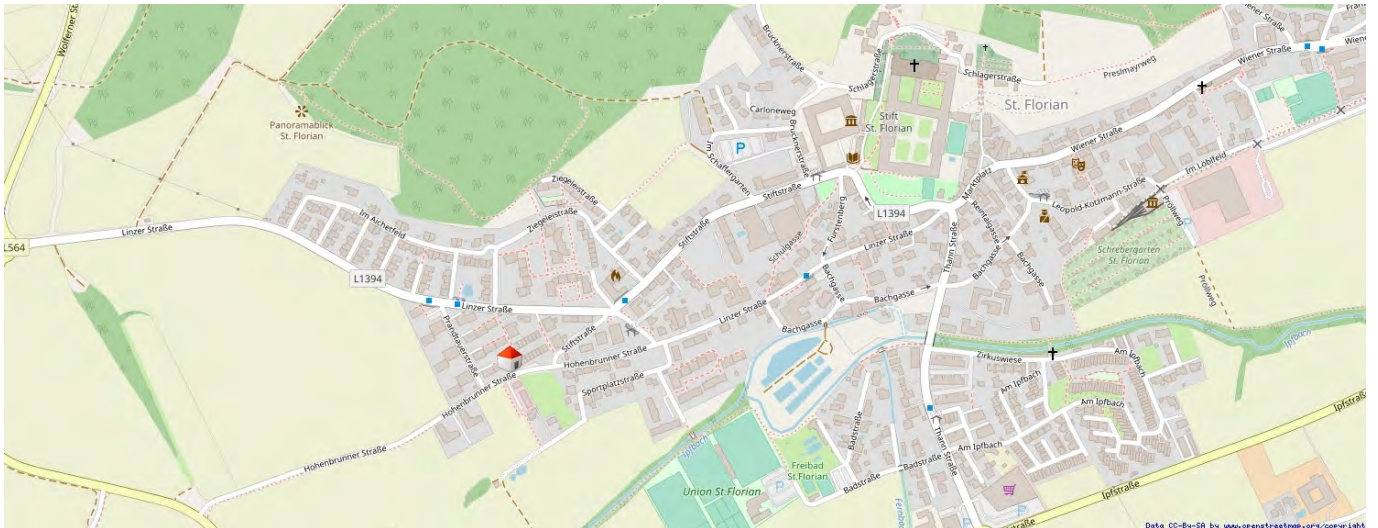
3D-visualisierte Grundrisse

IH211-Wohnungsplan



Lageplan

Lage der Wohnung



Musterfinanzierung Eigentumswohnung - St. Florian



IH211 ETW St. Florian

KAUFKOSTEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	€ 145.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	€ 5.075,00
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€ 1.595,00
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€ 2.400,00
3,5% Maklerhonorar	€ 5.220,00
Gesamtkosten	€ 154.070,00

MONATLICHE KOSTEN AKTUELL

Verwaltung	€ 33,76
Betriebskosten	€ 139,10
Rücklage	€ 56,86
Heiz-/Warmwasserkosten/Stromkosten	€ 60,00
Gesamtkosten ca.	€ 289,72

FINANZIERUNGSVORSCHLÄGE

A VARIANTE A EINSTIEG

Niedrige Eigenmittel, niedrige Einstiegshürde

€ Gesamtkosten	€ 154.070,00
- Eigenmittel	€ 34.070,00
🏠 Hypothekarkredit 30 Jahre (3,50 %)	€ 120.000,00
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 538,85

monatl. Gesamtaufwand Wohnen € 828,57

Profil-Fit: Geeignet
Für Käufer mit begrenztem Eigenkapital.

B VARIANTE B BALANCE

Ausgewogene Eigenmittel und Monatsrate

€ Gesamtkosten	€ 154.070,00
- Eigenmittel	€ 44.070,00
🏠 Hypothekarkredit 30 Jahre (3,25 %)	€ 110.000,00
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 478,73

monatl. Gesamtaufwand Wohnen € 768,45

Profil-Fit: Sehr gut
Für die meisten Käufer ausgewogen.

C VARIANTE C KOMFORT

Mehr Eigenmittel, kürzere Finanzierung

€ Gesamtkosten	€ 154.070,00
- Eigenmittel	€ 64.070,00
🏠 Hypothekarkredit 20 Jahre (3,0 %)	€ 90.000,00
% Kreditrate p.m. (Fixzins 20 Jahre)	€ 499,14

monatl. Gesamtaufwand Wohnen € 788,86

Profil-Fit: Ideal
Für Käufer mit hoher finanzieller Stärke.

SCHNELLVERGLEICH

	VARIANTE A – EINSTIEG	VARIANTE B – BALANCE	VARIANTE C – KOMFORT
- Eigenmittel	€ 34.070,00	€ 44.070,00	€ 64.070,00
% Kreditrate p.m.	€ 538,85	€ 478,73	€ 499,14
🏠 monatl. Gesamtaufwand Wohnen	€ 828,57	€ 768,45	€ 788,86

Rechtliche Hinweise / Haftungsausschluss:

Diese Unterlage ist eine unverbindliche Musterberechnung für Informationszwecke von Huber Immobilien. Sie stellt kein Angebot, keine Zusage, keine Empfehlung, keine Kreditwerbung für ein konkretes Kreditprodukt oder Kreditinstitut, keine Kreditvermittlung sowie keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzt insbesondere keine Bankunterlagen/ESIS-Informationen nach HIKrG. Zinsen, Laufzeiten, Nebenkosten, Raten und Finanzierbarkeit sind Annahmen; tatsächliche Konditionen hängen u. a. von Bonität, Eigenmitteln, Sicherheiten, Objektbewertung, Einkommen, Alter, Bankprüfung und Marktlage ab. Nicht enthalten sind individuelle Bankspesen, Kontoführung, Versicherungen, Steuern/Gebühren sowie Rechts-/Notarkosten, sofern nicht ausdrücklich angeführt. Trotz sorgfältiger Erstellung übernimmt Huber Immobilien keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Erreichbarkeit der Konditionen; Haftung für leihweise entnommene Unterlagen ist ausgeschlossen. Vor Kauf- oder Finanzierungsentscheidung sind verbindliche Bankangebote sowie Rechts-, Steuer- und Finanzierungsberatung einzuholen. Stand der Musterannahmen: 29.05.2026.

Huber Immobilien e.U. • Hauptplatz 17 • 4240 Freistadt
 Tel. +43 664 450 90 58 • Mobil +43 664 450 90 58 • Fax +43 664 450 90 59
 office@immohuber.at • www.immohuber.at

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-Widerrufformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



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

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

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

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

„das 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 vertragsgemäß 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 Müheverwaltung, 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 Geschäftes 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 § 1336 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 Förderungsdarlehens.
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
 - Abteilungen für Superädfikate 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 Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgeset-

zes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen 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 Grundstückwertverordnung 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 Energieausweisersteller 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 und 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 verlängender Verträge,
 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag einght,
 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 nach 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 überhöht, 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

- entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,
- 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 Bestandrechts (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, Reuegelds 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 Maklervertrag. 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 Auswärtsgeschäftesgesetz (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 Vorgangsweise 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 (formulärmäßig 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 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll);
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll);
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll);
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

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

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

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

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

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

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

»Steuerverfangene 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 Teilabsetzungen 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 Verkaufsaufwendungen 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 Bauherrn-eigenschaft) 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 Stiftungsübergangsteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilausbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungen bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftzehntel – 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. Stabilitätsgesetzes 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 45331 St. Florian Markt EINLAGEZAHL 334
BEZIRKSGERICHT Steyr

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

Letzte TZ 3890/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
191/14	GST-Fläche	*	663	
	Bauf.(10)		229	
	Gärten(10)		434	Prandtauerstraße 4
191/15	GST-Fläche	*	967	
	Bauf.(10)		231	
	Gärten(10)		736	Prandtauerstraße 6
GESAMTFLÄCHE			1630	

Legende:

- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

55 ANTEIL: 385/7900

Ing. Florian Hochradner

GEB: 1992-06-06 ADR: Oberweidlham 1, St. Florian 4490

a 425/1972 Wohnungseigentum an W 8 Haus 3

b 5186/2022 IM RANG 4935/2022 Kaufvertrag 2022-08-09 Eigentumsrecht

***** C *****

37 auf Anteil B-LNR 55

a 891/2025 Pfandurkunde 2025-02-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 189.750,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Enns.



DIELE/GARDEROBE

SCHLAFZIMMER

**KOCHEN
ESSEN**

WOHNZIMMER

Boiler

Waschmaschine

bodentiefe
Dusche

WC

Wasch
Platz

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GEN.MBH.

GOETHESTR. 2,4020 LINZ, Telefon (0732)-664471 DW 360
Sitz/FB-Gericht: Linz/LG-LINZ Firmenbuchnummer 75480a, DVR-Nr. 00112887

VORSCHREIBUNG AB 01.07.2026
Rechnung gilt bis auf Widerruf

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GEN.MBH. GOETHESTR. 2, 4020 LINZ

Herr
Ing. Florian Hochradner
Prandtauerstraße 6/8
4490 St. Florian



Ihre BN-NR: 00961-03081-9
Best.art: WHNG./0960308
Benutzungsbew. 01.01.1969
Rechn.Nr. 00961-03081-2026-0003
UID-Nr. ATU56177425
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2026 die
bisherige Rechnung 2026-0001

Aufteilungsschlüssel:
NUTZFLÄCHE 50,65
PARIFIKAT 488,00

Wohnhausanlage: Prandtauerstraße 4,6, St. Florian
im Auftrage der WEG

Linz 16.06.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
5 VERWALTUNGSKOST.	31,76	10,00
6 BEITRAG Z. RÜCKLAGE	56,86	0,00
7 BETRIEBSKOSTEN	129,88	10,00
Netto	218,50	
+ 10,00% USt von 161,64	16,16	
Entgelt monatlich	234,66	

Sehr geehrter Herr Ing. Hochradner!

Mit der Kalkulation zum 01. Juli 2026 werden folgende Vorschreibungskomponenten neu kalkuliert:

- Das Verwaltungshonorar wurde gemäß der Entgelttrichtlinienverordnung lt. WGG angepasst.
- Die Betriebskosten wurden auf Basis der vorliegenden Betriebskostenabrechnung 2025 kalkuliert.

Nachdem Sie uns einen Einziehungsauftrag erteilt haben, erfolgt die Abbuchung am 5. jeden Monats von Ihrem Konto AT321860000018500678.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft
Goethestraße 2, 4020 Linz

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis auf Widerruf.

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GENMBH.

GOETHESTR. 2, 4020 LINZ, Telefon (0732) 664471 / 331
Sitz/FB-Gericht: Linz/LG-LINZ Firmenbuchnummer 75480a, DVR-Nr. 0112.887

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GENMBH.
GOETHESTR. 2, 4020 LINZ

Linz

28.05.2025

961 03081 9

Herr
Ing. Florian Hochradner
Prandtauerstraße 6/8
4490 St. Florian

Jahresabrechnung 2024

Sehr geehrter Herr Ing. Hochradner!

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin, sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie die Aufgliederung der Jahresabrechnung 2024 für Ihre Wohnung.

Die Abrechnung liegt im Büro der WSG zur Einsicht auf. Haben Sie Fragen zur Abrechnung oder wünschen Sie Einsicht in die Belege zu nehmen, so wenden Sie sich bitte an die Buchhaltungsabteilung, Telefon 0732 - 664471 - 331, die Ihnen für Auskünfte gerne zur Verfügung steht.

Wünschen Sie die Zusendung eines Kontoauszuges, aus dem Sie die Zusammensetzung der unter den einzelnen Positionen verrechneten Beträge entnehmen können, so bitten wir ebenfalls um telefonische Anforderung unter vorstehender Telefonnummer.

Die Abrechnung schließt mit folgendem Ergebnis:

Jahresabrechnung 2024 Forderung	€	<u>28,57</u>
---------------------------------	---	--------------

Nachdem Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, wird vorstehender Betrag beim Einzug für den Monat Juli zusätzlich abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

WSG Gemeinnützige Wohn-
und Siedlergemeinschaft
4020 Linz, Goethestr. 2

i. A. Günther Schierl
(Leiter Buchhaltung)

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GENMBH.GOETHESTR. 2, 4020 LINZ, Telefon (0732) 664471 / 331
Sitz/FB-Gericht: Linz/LG-LINZ Firmenbuchnummer 75480a, DVR-Nr. 0112.887

Linz

28.05.2025

Herr
Ing. Florian Hochradner
Prandtauerstraße 6/8
4490 St. FlorianBN-Nummer 961 03081 9
Bestandsart WHNG. / 0960308
Typus EIGENTUMSOBJEKTE
UID-Nr. ATU56177425
Rech.Nr. 961-03081-2025-0001**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: PRANDTAUERSTR. 4,6*4490 ST.FLORIAN

im Auftrage der WEG

Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung	28,57
Gesamt-Rückstand	28,57

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

				Gesamt	Ihr Anteil
WO	PARIFIKAT			10 000,00	488,00
002	PARIFIKAT	in Anteilen		10 000,00	488,00
001	NUTZFLÄCHE	in m2		514,89	50,65

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GENMBH.

BETRIEBSKOSTEN

PRANDTAUERSTR. 4,6*4490 ST.FLORIAN

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:

WASSER	792,92	10,00%	001	78,00
GRUNDSTEUER	604,80	10,00%	001	59,49
KANAL	1 663,19	10,00%	001	163,61
MÜLL	1 243,50	10,00%	001	122,32
STROM	181,77	10,00%	001	17,88
KAMIN	129,83	10,00%	001	12,77
HAUSBESORGER	7 461,88	10,00%	001	734,03
VERSICHERUNG	1 259,70	10,00%	001	123,92
SONSTIGES	486,07	10,00%	001	47,81
HAUSBETREUER	95,38	10,00%	001	9,38
RUNDUNGSDIFF.	0,09	10,00%	001	0,01
DOTIERUNG ABFERT.RÜCKST.	127,31	10,00%	001	12,52
Summe Kosten	14 046,44			1 381,74

Erträge:

Vorschreibung				
MONATS-ERTRAG	-13 721,88			
davon:				
BETRIEBSKOSTEN		10,00%		-1 355,76
Summe Erträge	-13 721,88			-1 355,76

Differenz:

Saldo netto	324,56			25,98
-------------	--------	--	--	-------

Umsatzsteuer:

10% von Kosten	1 381,74			138,17
10% von Vorschreibung	-1 355,76			-135,58
Summe Umsatzsteuer	25,98			2,59

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung

28,57

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GENMBH.

INSTANDHALTUNG

Prandtauerstraße 4,6, St. Florian

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Guthaben -68 193,09

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:					
	BAUMEISTERARBEITEN	947,66	10,00%	002	46,25
	SCHLOSSERARBEITEN	389,42	10,00%	002	19,00
	SANITÄR	2 070,60	10,00%	002	101,05
	ELEKTROARBEITEN	124,05	10,00%	002	6,05
	SONSTIGES	163,68	10,00%	002	7,99
	ZINSEN/SPESEN BANKKONTO	614,81	0,00%	002	30,00
	Summe Kosten netto	4 310,22			210,34

Umsatzsteuer:					
	+UStaufwand f. alle	0,00		002	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	369,55		WO	18,03
	+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
	Summe Kosten brutto	4 679,77			228,37

Erträge:		
	Sonstige Einnahmen	
	ZINSEN/SPESEN BANKKONTO	-1 230,23
	Vorschreibung	
	MONATS-ERTRAG	-13 116,00
	MIETE PKW-ABSTELLPL.	-674,00
	Summe Erträge	-15 020,23

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -78 533,55

Beiträge zur Rücklage	13 790,00	
davon Ihr Anteil		640,08
abzügl.bereits vorgeschrieben		-640,08

WSG GEMEINN.WOHN-U.SIEDLERGEM. REG.GENMBH.**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

Gesamt Auft.Kz

Ihr Anteil

Prandtauerstraße 4,6, St. Florian

USt 10% für BETRIEBSKOSTEN

USt 10% für INSTANDHALTUNG

abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung

369,55 WO

138,17

18,03

-135,58

USt-Saldo aus Jahresabrechnung**20,62**

An die
Wohnungseigentümer in
Prandtauerstr. 4,6
4490 St. Florian

Ihr Zeichen
--

Ihre Nachricht
--

Unser Zeichen
III/MM

Durchwahl
305

Datum
Mai 2025
AZ 0961

Betreff:

Beilage zur Jahresabrechnung 2024
Entwicklung der Abfertigungsrückstellung

Sehr geehrtes Genossenschaftsmitglied!

Ihre Wohnanlage wird von der Hausbesorgerin Frau Gahleitner betreut.
Wir geben Ihnen gemäß § 23 Mietrechtsgesetz bekannt, dass die zum 31.12. über Betriebskosten der betreuten Objekte dotierten Abfertigungsrückstellung für Frau Gahleitner € 26.126,94 beträgt. Für die bestehende Rückstellung wurden für das Jahr 2024 € 24,79 als Zinsen (0,1 % p.a.) gutgeschrieben.

Wir ersuchen um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

WSG GEMEINNÜTZIGE
WOHN- UND SIEDLERGEMEINSCHAFT
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Dir. Dipl.-Ing. Stefan Hutter eh.
(Vorstandsobmann)

Günther Schierl eh.
(Leiter Buchhaltung)

Energie AG Vertrieb GmbH, Böhmerwaldstr. 3, 4020 Linz

E Österreichische Post AG Eco Brief

Florian Hochradner
Prandtauerstraße 6
4490 Sankt Florian

Ihre Kundendaten für Rückfragen

Kundennummer: 1100016564
Vertragskonto: 210100561529
Rechnungsnummer: 505000318438
Rechnungsdatum: 12.05.2025

Anlagenadresse:
Florian Hochradner
Prandtauerstraße 6/2/8
4490 Sankt Florian

Jahresrechnung - Strom

Verbrauchszeitraum 01.05.2024-30.04.2025

Betrag in €

Energief Lieferung	451,96
Bonus	-10,00
Netznutzung	211,45
Beiträge und Abgaben	36,73
<hr/>	
Summe exkl. USt	690,14
USt 20% von 690,14	138,03
Stromkostenzuschuss 0% USt	-130,35
Gesamtsumme inkl. USt	697,82

Detaillierte Angaben zu Energief Lieferung, Netznutzung, Steuern, Beiträgen und Abgaben finden Sie auf den Folgeblättern.

Zahlungen und sonstige Beträge

Bezahlte Teilbeträge (vorgeschrieben 12 x € 59,40)	-712,80
Guthaben	-14,98
Offener Teilbetrag für Mai 25 (€ 55,50 + 20 % USt € 11,10)	66,60
Rechnungsbetrag (Zu bezahlender Betrag)	51,62

Die gegenständliche Rechnungsforderung von EUR 51,62 wird ab 02.06.2025 von Ihrem Konto AT32 1860 0000 1850 0678 eingezogen.



Ihre Verbrauchsdaten im Vergleich zur letzten Abrechnung

Letzte Rechnung	1.894 kWh in 366 Tagen
Aktuelle Rechnung	2.055 kWh in 365 Tagen



JETZT 30 GRATISSTROMTAGE HOLEN!

Im E-Portal anmelden, einjährige Bindung auswählen und von weiteren Rabatten profitieren.



Kostenlose Servicenummer: 0800 81 8000
 Rechnungsempfänger: Hochradner Florian
 Rechnungsnummer: 505000318438

Mo-Fr (werktags) 7-19 Uhr
 Kunden-Nummer: 1100016564

E-Mail: service@energieag.at
 Vertragskonto: 210100561529

Detailblatt zu Jahresrechnung - Strom - Energielieferung und Netznutzung
Ökostrom Klassik, Ökostrom Loyal

Netzbetreiber: Netz Oberösterreich GmbH

Serviceanbieter: AT003000

Zählpunkt: AT0030000000000000000000000511782

Erworbene Netzbereitstellung: 4,00 kW

	Zeitraum	Verrechnungsbasis	Verrechnungspreis	Betrag in €
Netznutzung				
Netzebene 7 - Leistung nicht gemessen				
Netznutzung-Grundpreis	01.05.24-31.12.24	245 Tage	36,0000 €/365 Tage	24,16
Netznutzung-Grundpreis	01.01.25-30.04.25	120 Tage	48,0000 €/365 Tage	15,78
Netznutzung-Verbrauchspreis	01.05.24-31.12.24	1.115,0 kWh	4,6600 ct/kWh	51,95
Netznutzung-Verbrauchspreis	01.01.25-30.04.25	940,1 kWh	6,2300 ct/kWh	58,57
Netzverlustentgelt NE7	01.05.24-31.12.24	1.115,0 kWh	0,7960 ct/kWh	8,87
Netzverlustentgelt NE7	01.01.25-30.04.25	940,1 kWh	0,5540 ct/kWh	5,20
Entgelt für Messleistungen	01.05.24-30.04.25	365 Tage	26,1600 €/365 Tage	26,16

Netznutzung für 2.055 kWh in 365 Tagen 190,69

Beiträge und Abgaben

Elektrizitätsabgabe	01.05.24-31.12.24	1.115,0 kWh	0,1000 ct/kWh	1,11
Elektrizitätsabgabe	01.01.25-30.04.25	940,1 kWh	1,5000 ct/kWh	14,10
Erneuerbaren Förderbeitrag Grundpreis	01.01.25-30.04.25	120 Tage	4,6950 €/365 Tage	1,54
Erneuerbaren Förderpauschale	01.01.25-30.04.25	120 Tage	0,0521 €/Tag	6,25
Erneuerbaren Förderbeitrag Netznutzung	01.01.25-30.04.25	940,1 kWh	0,7370 ct/kWh	6,93
Erneuerbaren Förderbeitrag Netzverluste	01.01.25-30.04.25	940,1 kWh	0,0590 ct/kWh	0,55

Beiträge und Abgaben für 2.055 kWh in 365 Tagen 30,48

Zwischensumme Zählpunkt exkl. USt 495,07

Stromkostenzuschuss					
Zeitraum	Energiekosten	Verbrauch	Energiepreis ohne Zuschuss	Zuschuss	Energiepreis mit Zuschuss
01.05.24-30.06.24	58,77 EUR /	243,8 kWh =	24,1058 ct/kWh -	14,1058 ct/kWh =	10,00 ct/kWh
01.07.24-24.10.24	96,84 EUR /	395,1 kWh =	24,5103 ct/kWh -	14,5103 ct/kWh =	10,00 ct/kWh
25.10.24-31.12.24	86,25 EUR /	476,2 kWh =	18,1121 ct/kWh -	8,1121 ct/kWh =	10,00 ct/kWh

Rechnungsbetrag (Summe aller Zählpunkte) exkl. USt 690,14

20 % USt von € 690,14 138,03

Stromkostenzuschuss 0% USt -130,35

Rechnungsbetrag inkl. USt 697,82



Informationen des Energielieferanten gem. § 82 (2) ELWOG und §72 bzw. §72a EAG:

Energielieferant

Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH
 4021 Linz, Böhmerwaldstraße 3, Postfach 298
 Telefon: 0800 81 8000
 Email: service@energieag.at
 Internet: www.energieag.at
 Firmenbuch: FN 502834 m
 UID: ATU73917719

Aktuelle Preise

Informationen zu aktuellen Produkten und Preisen finden Sie im Internet unter www.energieag.at. Wir senden Ihnen diese Unterlagen auf Anfrage auch gerne zu.

Vertragsdauer

Regelungen zu Vertragsdauer, Verlängerung und Beendigung der Leistungen finden Sie in den aktuell gültigen Allgemeinen Lieferbedingungen (abrufbar unter www.energieag.at) und in Ihrem Vertrag. Sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist, ist der Energieliefervertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die ordentliche Kündigung von Haushalten und Kleinunternehmern gegenüber dem Lieferanten ist in diesem Fall unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen möglich.

Hinweis gem §72 und §72a

Für einkommensschwache Haushalte besteht die Möglichkeit einer Kostenbefreiung gemäß § 72 EAG von der Pflicht zur Entrichtung von Förderpauschalen bzw. -beträgen. Weiters wird auf die Kostendeckelung für Haushalte gemäß § 72a EAG hingewiesen.

Informationen des Netzbetreibers gem. § 82 (1) EIWOG:

Name und Anschrift des Stromnetzbetreibers:

Netz Oberösterreich GmbH
 4020 Linz, Energiestraße 1
 Telefon: +43 (0)5 9070
 Fax: +43 (0)5 9070
 E-Mail: service@netzooe.at
 Internet: www.netzooe.at
 online Kundenportal: eservice.netzooe.at
 Firmenbuchnummer: FN 266534 m
 UID: ATU61926866

Sie erreichen uns Montag bis Freitag zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr unter der Telefonnummer +43 (0)5 9070. Bei technischen Störungen rufen Sie bitte unsere Störungshotline Strom unter der Nummer +43 (0)5 9000 - 3030 an. Unser Kundencenter finden Sie in 4020 Linz, Böhmerwaldstraße 3.

Leistungen und Qualität:

Wir sorgen für die Sicherheit/Zuverlässigkeit des Netzes, für den diskriminierungsfreien Netzzugang und die Messleistungen. Die Nennfrequenz beträgt 50Hz, die Nennspannung idR 400/230V gemäß EN50160. Für abweichende Systeme gilt die Nennspannung laut Netzzugangsvertrag. Unsere Anlagen werden von uns serviciert. Erforderliche Wartungsdienste an Ihren Anlagen veranlassen Sie bitte bei Ihrem Elektriker. Informationen zu den Qualitätsstandards der Netzdienstleistung finden Sie unter www.netzooe.at.

Erstanschluss und Änderung:

Neuerrichtung und Änderung von Netzanschlüssen sind beim Stromnetzbetreiber zu beantragen. Innerhalb von 14 Tagen nach Vorliegen des vollständigen Antrages stimmt dieser die weitere Vorgehensweise, insbesondere die voraussichtliche Dauer der Errichtung des Netzanschlusses, mit dem Netzkunden ab.

Entgelte und Preise:

Informationen über die geltenden Tarife und Preisblätter sind auf der Homepage der Netz Oberösterreich GmbH veröffentlicht: www.netzooe.at/netztarife.

Vertragsdauer und Beendigung des Vertrages:

Sofern nichts anderes vereinbart ist, wird der Netzzugangsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann vom Netzkunden zum Ende eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Das Recht zur Auflösung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Etwaige Entschädigungs- und Erstattungsregelungen:

Es gelten die allgemeinen schadensersatzrechtlichen Vorschriften. Soweit es danach für die Haftung auf Verschulden ankommt, wird mit Ausnahme von Personenschäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit gehaftet.

Streitbeilegungsverfahren

Kunden und Energielieferant können Streit- und/oder Beschwerdefälle der Energie Control Austria gemäß § 26 Energie-Control-Gesetz vorlegen.

Versorger letzter Instanz

Der Energielieferant hat gemäß §77 (1) die Pflicht zur Grundversorgung von Verbrauchern im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes und von Kleinunternehmen im Sinne des § 7 Z 33 ELWOG 2010. Detaillierte Regelungen finden Sie im § 77 (1) ELWOG 2010, in den aktuell gültigen Allgemeinen Lieferbedingungen sowie im Internet unter www.energieag.at.

Rechte der Energieverbraucher

Die maßgeblichen Vorschriften über die Rechte der Energieverbraucher werden von der Europäischen Kommission festgelegt, insbesondere in Artikel 3 und in Anhang I der Richtlinie 2009/72/EG.

Für Verbraucher im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 2 KSchG und Kleinunternehmer: Bei einer Jahresabrechnung haben Sie das Recht auf Ratenvereinbarung gemäß § 82 Abs. 2a ELWOG 2010.

Die **Anlauf- und Beratungsstelle** gemäß § 82 Abs 7 ELWOG bzw. § 10 Abs 5 EEEffG erreichen Sie unter der **kostenlosen Hotline 0800 81 8000** bzw. unter service@energieag.at.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung finden Sie auf www.energieag.at/datenschutz-strom - Gerne senden wir Ihnen diese auf Wunsch auch in Papierform zu.

Vorgehen zur Einleitung von Streitbeilegungsverfahren:

Bei Beschwerden steht Ihnen die Netz Oberösterreich GmbH gerne zur Verfügung. Weiters können Sie bei Streit- oder Beschwerdefällen ein Streitbeilegungsverfahren bei der Schlichtungsstelle der Energie-Control Austria beantragen. Nähere Informationen finden Sie unter www.e-control.at/schlichtungsstelle.

Information zur Kundenselbstablesung:

Wenn Sie vom Stromnetzbetreiber im Zuge der Jahresabrechnung eine Ablesekarte erhalten, senden Sie bitte die ausgefüllte Karte zeitgerecht zurück. Sie haben zu dem auch die Möglichkeit Ihren Zählerstand auf unserem eService-Portal unter eservice.netzooe.at, per E-Mail an service@netzooe.at, telefonisch unter 05 9070, oder per Fax an 05 9070-53980 bekannt zu geben.

Verbrauchsdatenbekanntgabe:

Kunden ohne Lastprofilzähler oder intelligentem Messgerät können 1x vierteljährlich Zählerstände melden. Sie erhalten die kostenlose Verbrauchs-/Stromkosteninformation. Kunden mit intelligentem Messgerät erhalten tägliche Verbrauchswerte sowie auf Wunsch Viertelstundenwerte binnen 12h nach Auslesung im eService-Portal eservice.netzooe.at. Dies erfordert die Fernauslesung der Daten. Die Registrierung kann jederzeit widerrufen werden. Die Auslesung via unidirektionaler Kommunikationsschnittstelle ist möglich.

Recht auf Grundversorgung:

Sie haben das Recht, sich gegenüber jedem Lieferanten, der an Ihrer Adresse Strom an Haushaltskunden liefert, auf die Grundversorgung zu berufen (§ 77 EIWOG 2010).

Wann kann die Grundversorgung relevant sein?

Die Grundversorgung ist zum Beispiel relevant bei Zahlungsschwierigkeiten, wenn aus diesem Grund die Abschaltung der Anlage droht oder die Anlage bereits abgeschaltet wurde und wenn Sie Schwierigkeiten haben, einen Lieferanten zu finden, der bereit ist, einen Vertrag über die Belieferung mit Strom mit Ihnen abzuschließen. Wenn Sie einem Stromlieferanten mitteilen, dass Sie sich auf die Grundversorgung berufen, besteht für diesen eine Pflicht zur Grundversorgung. Sie werden dann zum Grundversorgungs-Tarif dieses Lieferanten beliefert. Wenn Sie sich gegenüber einem Lieferanten auf die Grundversorgung berufen, ist auch Ihr Netzbetreiber nach Maßgabe seiner AVB dazu verpflichtet, seine Dienstleistungen zu erbringen und damit Ihre Belieferung mit Strom zu ermöglichen. Nähere Informationen über die Grundversorgung, zum Beispiel über den Grundversorgungs-Tarif oder zur maximalen Höhe einer Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung, finden Sie auf der Website der Lieferanten und unter www.e-control.at/grundversorgung.

Ausführungen der Europäischen Kommission über die Rechte der Energieverbraucher:

Die maßgeblichen Normen finden Sie auf der Webseite der EU-Kommission <http://ec.europa.eu>.

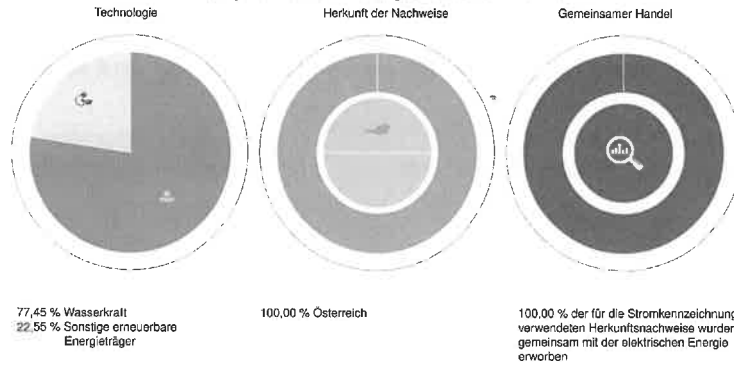
Datenschutz

Unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf www.netzooe.at/datenschutz-netzkunden - Gerne senden wir Ihnen diese auf Wunsch auch in Papierform zu.



Stromkennzeichnung

Versorgermix 01-2024 bis 12-2024 Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH

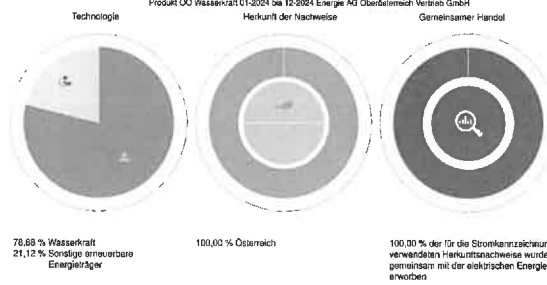


Die Darstellung der vollumfassenden Stromkennzeichnung für Ihre Energielieferung finden Sie unter:
<https://www.energieag.at/stromkennzeichnung-vertrieb>

überprüft durch E-Control

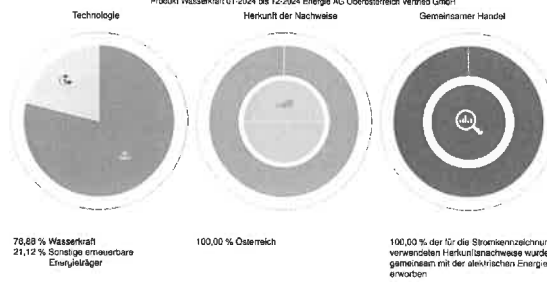
Produktkennzeichnung

Produkt OO Wasserkraft 01-2024 bis 12-2024 Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH



Produktkennzeichnung

Produkt Wasserkraft 01-2024 bis 12-2024 Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH



Erläuterung zur Stromrechnung

Zählpunkt: Einspeise- und/oder Entnahmepunkt, an dem ein Energiefluss zähltechnisch erfasst und registriert wird. Mit der zugehörigen Nummer erfolgt eine eindeutige Identifizierung des Anlagenstandorts des Kunden.

Erneuerbare Förderpauschale, erneuerbarer Förderbeitrag: vom Ökostromgesetz 2012 vorgegebene Beiträge zur Finanzierung von Ökostrom-Anlagen (KWK-Anlagen, Kleinwasserkraftanlagen, mittlere Wasserkraftanlagen sowie sonstige Ökostromanlagen). Diese Beiträge werden vom Netzbetreiber eingehoben und sind an die Abwicklungsstelle für Ökostrom AG (OeMAG) abzuführen.

Netznutzungsentgelt: Das Netznutzungsentgelt deckt die Kosten des Netzbetreibers für die Errichtung, den Ausbau, die Instandhaltung und den Betrieb des Netzsystems. Es wird von der Energie-Control Kommission festgelegt (Systemnutzungstarife-Verordnung) und setzt sich zusammen aus Netznutzung-Grund- und Netznutzungs-Verbrauchspreis.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.energieag.at.

Bei Fragen zu Ihrer Rechnung rufen Sie uns bitte an unter der kostenlosen Nummer: 0800 81 8000.

Zahlungstermine Teilbeträge

Zu den vorgegebenen Terminen werden die angeführten Beträge eingezogen. Die Teilbeträge unterliegen 20% USt.

Zeitraum	Datum	Netto	USt.	Betrag	Zeitraum	Datum	Netto	USt.	Betrag
Mai 25	02.06.25	55,50	11,10	66,60**	Nov 25	01.12.25	55,50	11,10	66,60
Jun 25	01.07.25	55,50	11,10	66,60	Dez 25	02.01.26	55,50	11,10	66,60
Jul 25	01.08.25	55,50	11,10	66,60	Jän 26	02.02.26	55,50	11,10	66,60
Aug 25	01.09.25	55,50	11,10	66,60	Feb 26	02.03.26	55,50	11,10	66,60
Sep 25	01.10.25	55,50	11,10	66,60	Mär 26	01.04.26	55,50	11,10	66,60
Okt 25	03.11.25	55,50	11,10	66,60	Apr 26	04.05.26	55,50	11,10	66,60

** in dieser Rechnung enthalten

Hinweis für Vorsteuerabzugsberechtigte

	Nettobetrag in €	USt. 20 % in €	Gesamt in €
Rechnungsbetrag	690,14	138,03	828,17
Vorgeschriebene Teilbeträge im Abrechnungszeitraum	-594,00	-118,80	-712,80
Vorsteuerabzug offener Betrag	96,14	19,23	115,37

Einsprüche gegen die Richtigkeit der Rechnung sind innerhalb eines Monats nach Rechnungserhalt schriftlich an Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH zu richten, andernfalls gilt der Rechnungsbetrag als anerkannt.

Vertragspartner und Entgeltanspruchsberechtigter betreffend Netzdienstleistungen ist die Netz Oberösterreich GmbH, FN 266534 m; die Verrechnung der Netzdienstleistungen erfolgt lediglich aus umsatzsteuerrechtlichen Gründen (Vorleistungsmodell gemäß Rz 1536 UStR 2000) durch die Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH. Zahlungen sind mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf die Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH IBAN: AT65340000002609659, BIC: RZOOAT2L zu tätigen.

An
Florian Hochradner
Prandtauerstraße 6/8
4490 St. Florian
Österreich

Linz, 04. Dezember 2025

Vorausschau gem. § 20 WEG

für das Objekt:
Prandtauerstraße 6/8, 4490 St. Florian

Sehr geehrte Damen und Herren,

§ 20 des Wohnungseigentumsgesetzes sieht vor, dass für die in den folgenden Jahren in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eine Vorausschau darzulegen ist.

Wir kommen dieser Verpflichtung hiermit gerne nach und informieren Sie wie folgt:

In den nächsten Jahren sind keine größeren Erhaltungsarbeiten geplant. Aufgrund des Gebäudealters werden jedoch in weiterer Zukunft Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die zweckmäßige Anhebung der Rücklage wird rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Weihnachtsfeiertage und Alles Gute für das kommende Jahr.

Freundliche Grüße

WSG
GEMEINNÜTZIGE
WOHN- UND SIEDLERGEMEINSCHAFT
regGenmbH

DI Hutter eh.

DI Haidinger eh.

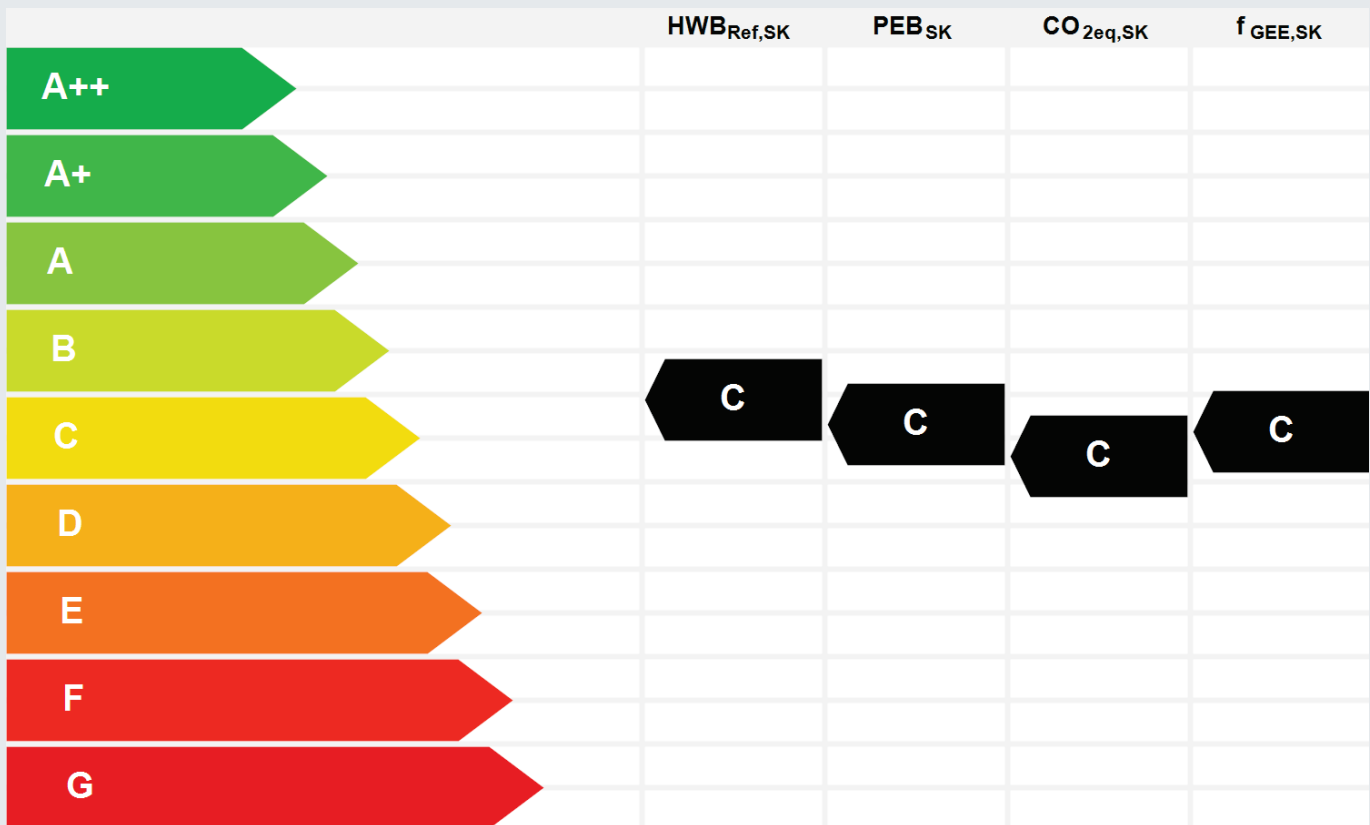
Kaufpreis IH211 ETW St. FLORIAN	€	166.000,00	
3,5% Grunderwerbsteuer	€	5.810,00	
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€	1.826,00	
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€	2.400,00	
Gesamtkosten	€	176.036,00	
Monatliche Kosten aktuell			
Verwaltung	€	33,76	
Betriebskosten	€	139,10	
Rücklage	€	56,86	
Heiz/Warmwasserkosten/Stromkosten	€	60,00	
Gesamtkosten ca.	€	289,72	€ 289,72
FINANZIERUNG VARIANTE A			
Gesamtkosten	€	176.036,00	
Eigenmittel	-€	41.036,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,75 %) ~	€	135.000,00	€ 626,00
Fixzins 25 Jahre			
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 915,72
FINANZIERUNG VARIANTE B			
Gesamtkosten	€	176.036,00	
Eigenmittel	-€	70.036,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,0 %) ~	€	106.000,00	€ 443,00
Fixzins 25 Jahre			
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 732,72
FINANZIERUNG VARIANTE C			
Gesamtkosten	€	176.036,00	
Eigenmittel	-€	101.036,00	
Hypothekarkredit 20 Jahre 2,5 %) ~	€	75.000,00	€ 398,00
Fixzins 20 Jahre			
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 687,72
Rechtliche Hinweise : Das Ergebnis des Kreditrechners dient Ihnen als Orientierungshilfe.			
Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung von weiteren Entgelten, zB Kontoführung. Die			
Bereitstellung dieses Rechners stellt kein Angebot dar. Jede Haftung für allfällige Fehlfunktionen wird			
daher ausgeschlossen. Nutzen Sie darüber hinaus die Kompetenz Ihres Bankberaters und lassen Sie sich			
unverbindlich Ihre persönliche Finanzierung zusammenstellen.			
Quelle: https://chatgpt.com/			

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	WSG EGM St. Florian, Prandtauerstraße 4,6
Gebäude (-teil)	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten
Straße	Prandtauerstraße 4,6
PLZ, Ort	4490 Sankt Florian bei Linz
Grundstücksnummer	191/13

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	1969
Letzte Veränderung	2007
Katastralgemeinde	Sankt Florian Markt
KG-Nummer	45331
Seehöhe	262,00 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.358,0 m ²	Heiztage	247 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.086,4 m ²	Heizgradtage	3.738 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	4.214,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.839,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,44 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,29 m	mittlerer U-Wert	0,40 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	27,96	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	44,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	44,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	141,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	1,33

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, Ref, SK} =	69 811 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	51,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	69 811 kWh/a	HWB _{SK} =	51,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	13 879 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	175 977 kWh/a	HEB _{SK} =	129,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{SAWZ, WW} =	2,02
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{SAWZ, RH} =	2,12
Energieaufwandszahl Heizen			e _{SAWZ, H} =	2,10
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	30 930 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	206 906 kWh/a	EEB _{SK} =	152,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	244 461 kWh/a	PEB _{SK} =	180,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern, SK} =	225 051 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	165,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem, SK} =	19 409 kWh/a	PEB _{em,SK} =	14,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	50 469 kg/a	CO _{2,SK} =	37,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, SK} =	1,32
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	PICHLER BAU-MANAGEMENT BM Ing. Günter Pichler
Ausstellungsdatum	05.08.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.08.2032		
Geschäftszahl			

Wände gegen Außenluft

AW 01 0,47m U=0,25 U = 0,25 W/m²K nicht relevant

Wände (Zwischenwände) innerhalb Wohn- und Betriebseinheiten

IW Stg-Haus 0,28m U=1,27 U = 1,27 W/m²K nicht relevant

Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft

AF 1,85/1,40m U=1,30 U = 1,30 W/m²K nicht relevant

AF 1,05/1,40m U=1,30 U = 1,30 W/m²K nicht relevant

AF 2,21/2,25m U=1,30 U = 1,30 W/m²K nicht relevant

AF 2,26/1,55m U=1,30 U = 1,30 W/m²K nicht relevant

AF 2,26/1,04m U=1,30 U = 1,30 W/m²K nicht relevant

AF 1,85/1,40m U=1,30 U = 1,30 W/m²K nicht relevant

Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

DE zu Dachboden WS nach oben 0,52m U=0,21 U = 0,21 W/m²K nicht relevant

Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile

DE KG-Decke WS nach unten 0,34m U=0,40 U = 0,40 W/m²K nicht relevant

Decken innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten

DE Trenndecke ohne WS 0,35m U=1,25 U = 1,25 W/m²K nicht relevant

Energieausweis Mehrparteienhaus



Projekt: **WSG EGM St. Florian, Prandtauerstraße 4,6**

Datum: **5. August 2022**

Anhang zum Energieausweis gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

Verwendete Hilfsmittel und ÖNORMen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort
Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019)
Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5
Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6
Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059
Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050
Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6
Berechnet mit ECOTECH 3.3

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten

lt. Einreichpläne vom 03.11.67, 15.09.67

Bauphysikalische Daten

lt. Einreichpläne vom 03.11.67, 15.09.67 und EA vom 07.08.2012 und Begehung vor Ort

Haustechnik Daten

lt. EA vom 07.08.2012 und Begehung vor Ort

Weitere Informationen

Der Energieausweis gibt nur eine standardisierte Vergleichszahl wieder. Tatsächliche Heizenergiekosten u.ä. oder andere als angeneommene wärmetechnische Bauteileigenschaften können daraus nicht abgeleitet werden.
Der Energieausweis ersetzt keine bauphysikalische Detailplanung.
Angegebene Produktbezeichnungen können von der Ausführung abweichen, die technischen Werte sind einzuhalten.

Kommentare

Empfehlungen von Maßnahmen gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

Zweckmäßige Maßnahmen, die den Energiebedarf des Gebäudes reduzieren

Dämmstärke Dachbodendämmung erhöhen
Dämmstärke Kellerdeckendämmung erhöhen
Dämmstärke WDVS erhöhen
Fenstertausch gegen neue mit niedrigerem U-Wert

Protokoll der Objektbegehung am 03.03.2020 in den Häusern Prandtauerstraße 4 und 6 in St. Florian

Die Anwesenden wurden von Frau Grabner wie folgt informiert:

Datenschutzgrundverordnung

Sollte eine Weitergabe von persönlichen Daten (Vorname, Zuname, Adresse, Anteile) an MiteigentümerInnen nicht gewünscht werden, bitten wir den bzw. die Eigentümer/innen, uns dies schriftlich mitzuteilen.

Freizeitwohnungspauschale

Eine Freizeitwohnungspauschale ist abzuführen sobald eine Wohnung länger als 26 Wochen eines Kalenderjahres nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird. Die Freizeitwohnungspauschale ist unaufgefordert an die Gemeinde zu entrichten. Die Abgabe wird mit 1. Dezember für das jeweilige Kalenderjahr fällig.

Rücklage

Die Höhe der Rücklage beträgt per 03.03.2020 € 50.248,05.

Die Sanierung der Wohnanlage war im Jahr 2002; mittelfristig wird mit Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten zu rechnen sein. Die WSG als Verwalterin ist verpflichtet, Rücklagen in ausreichender Höhe anzusparen und rät daher, das monatliche Akonto anzuheben. Da Sie derzeit einen Betrag von € 0,36 pro m² und Monat (umgerechnet auf Anteile) einzahlen, haben wir diesem Protokoll ein Antwortschreiben zur Erhöhung der Rücklage auf € 0,60 pro m² und Monat (umgerechnet auf Anteile) mit der Bitte um Unterfertigung und Retournerung beigelegt.

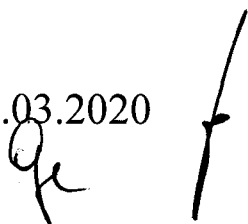
Zur Information: Die Mieter des Hauses Prandtauerstraße 2 zahlen aktuell aufgrund des Alters der Wohnanlage ein monatliches Akonto in Höhe von € 2,06 pro m² ein.

Anliegen der anwesenden Eigentümer-/BewohnerInnen:

Die Mülltrennung funktioniert nicht, daher wird ein Rundschreiben zur Mülltrennung von der WSG an alle Eigentümer-/BewohnerInnen übermittelt.

Der Absperrpfosten vor dem Haus Prandtauerstraße 6 ist notwendig und soll bestehen bleiben. Bei Bedarf (Anlieferung Möbel etc.) bitte **rechtzeitig** mit Frau Gahleitner Kontakt aufnehmen, damit der Poller von ihr umgelegt werden kann. Wir bitten zu beachten, dass der Poller nach erfolgter Lieferung wieder aufgestellt wird!

Linz, 03.03.2020
VI/GE

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'ge' and a vertical stroke.

Gemeindeamt Markt St. Florian

Verwaltungsbezirk: Linz - Land

Zahl: H-2-221/1962 Mkt. St. Florian, am 3. Dez. 19 68

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
Bekanntgabe der Gebäudenummer;
Festsetzung der Berechnungsgrundlage für
die Grundsteuerbefreiung.

Zustellung zu eigenen Händen

An die Gemeinnützige O.Ö. Wohn- und Siedler-
gemeinschaft
reg. Gen.m.b.H.

in Linz, Bismarckstraße 8a

Bescheid

1. Auf Grund der am 29. Nov. 19 68 vorgenommenen Überprüfung Ihres
Wohnhausanlage IV, Haus Nr. 1

wird Ihnen gemäß der Bestimmung des § 48 der Bauordnung für Oberösterreich die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ~~unter folgenden Bedingungen~~ ~~erteilt~~ - erteilt:

2. Auf Grund der Bestimmungen der §§ 1 und 4 des Gesetzes vom 10. Juli 1951, LGBl. Nr. 13/1952, in der geltenden Fassung, über die Numerierung von Gebäuden und das Anbringen von Ortschaftstafeln, wird Ihnen mitgeteilt, daß das Objekt folgende Gebäudenummer erhält: Markt St. Florian Nr. 246

Diese Gebäudenummer ist in folgender Form und Ausführung an der nachbezeichneten Stelle so ersichtlich zu machen, daß sie von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar ist: Neben
Eingang. Die derzeit angefertigten Nummertafeln der Fa. Steffelbauer,
Markt St. Florian 33 entsprechen den Vorschriften.

3. Gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 1952, LGBl. Nr. 7/1953, in der geltenden Fassung über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten, die ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen, wird folgendes festgesetzt: Das Kürzungsverhältnis für das Gebäude beträgt 97 %

4. Die Kommissionsgebühren für die Durchführung der Überprüfung zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung betragen gemäß § 2 Z. 1 lit. c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 33, **160,--** S. **Stempelgebühr für Niederschrift: S 15,--**

5. a) Für die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 13 / ~~Abschnitt II Tarifpost 26~~ des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, in der geltenden Fassung, der Betrag von **80,--** S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

b) Für die Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 7/1953 ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 16 / ~~Abschnitt II Tarifpost 16~~ des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, in der geltenden Fassung, der Betrag von **160,--** S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

6. Die gemäß Z. 4 und 5 vorgeschriebenen Beträge von insgesamt **415,--** S sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides beim Gemeindeamt **Markt St. Florian** einzuzahlen.

Begründung:

Der Spruch stützt sich auf die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, auf das Gutachten der Sachverständigen und auf die Niederschrift vom 29. Nov. 1968.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei dem gefertigten Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Ergeht weiters an:

1. Finanzamt Linz, Bewertungsstelle
2. Vermessungsamt Linz.



Der Bürgermeister:

St. Florian IV

Gemeindeamt Markt St. Florian

Verwaltungsbezirk: Linz - Land

Zahl: H-2-221/1962-Leu Mkt. St. Florian, am 22. Juli 19 69

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
Bekanntgabe der Gebäudenummer;
Festsetzung der Berechnungsgrundlage für
die Grundsteuerbefreiung

Zustellung zu eigenen Händen

An die Gemeinnützige O.Ö. Wohn- und Siedler-	
gemeinschaft, reg. Gen. m. b. H.	
Linz / D.	
Eing.	28. JULI 1969
Ha	

in Linz, Bismarckstraße 8 a

Bescheid

1. Auf Grund der am 16. Juli 19 69 vorgenommenen Überprüfung Ihres Wohnhausanlage IV, Haus 2

wird Ihnen gemäß der Bestimmung des § 48 der Bauordnung für Oberösterreich die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung unter folgenden Bedingungen ~~Auflagen~~ erteilt:

2. Auf Grund der Bestimmungen der §§ 1 und 4 des Gesetzes vom 10. Juli 1951, LGBl. Nr. 13/1952, in der geltenden Fassung, über die Numerierung von Gebäuden und das Anbringen von Ortschaftstafeln, wird Ihnen mitgeteilt, daß das Objekt folgende Gebäudenummer erhält: Markt St. Florian Nr. 247

Diese Gebäudenummer ist in folgender Form und Ausführung an der nachbezeichneten Stelle so ersichtlich zu machen, daß sie von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar ist: Neben Eingang.
Die derzeit angefertigten Nummertafeln der Pa. Steffelbauer, Markt St. Florian 33 entsprechen den Vorschriften.

3. Gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 1952, LGBl. Nr. 7/1953, in der geltenden Fassung über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten, die ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen, wird folgendes festgesetzt: Das Kürzungsverhältnis für das Gebäude beträgt 96 %

4. Die Kommissionsgebühren für die Durchführung der Überprüfung zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung betragen gemäß § 2 Z. 1 lit. c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 33, 160,-- S. Stempelgebühr für Niederschrift: S 15,--

5. a) Für die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 13 / ~~Abschnitt II Tarifpost 26~~ des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, in der geltenden Fassung, der Betrag von 80,-- S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

b) Für die Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 7/1953 ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 16 / ~~Abschnitt II Tarifpost 46~~ des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, in der geltenden Fassung, der Betrag von 160,-- S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

6. Die gemäß Z. 4 und 5 vorgeschriebenen Beträge von insgesamt 415,-- S sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides beim Gemeindeamt Markt St. Florian einzuzahlen.

Begründung:

Der Spruch stützt sich auf die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, auf das Gutachten der Sachverständigen und auf die Niederschrift vom 16. Juli 1969.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei dem gefertigten Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Ergeht weiters an:

1. Finanzamt Linz, Bewertung
2. Vermessungsamt Linz.

Verwaltungsabgabe
von S. 240. entrichte.



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Marktgemeindeamt St. Florian

Zl.: H - 2 - 221/1962-Leu
=====

Gemeindeamt 3	
O.Ö. Wohn- u. Siedler-Gesellschaft	
LINZ / D.	
Eing.	11. JULI 1969
Ha	He

Herrn / Frau / Firma

Gemn. O.Ö. Wohn- und Siedler-
gemeinschaft, reg. Gen. m. b. H.

Linz, Bismarckstr. 8a

2 A / B

Über Ihr eingebrachtes Ansuchen um Erteilung der Bewohnungs- bzw. Benützungsbewilligung für das mit Baubewilligung des Marktgemeindeamtes St. Florian erteilte Bauvorhaben

Neubau einer Wohnhausanlage St. Florian IV, Haus 2

findet die Vornahme der Endbeschau im Sinne des § 48 der o.ö. Bauordnung am

Mittwoch, den 16. Juli 1969 um 15.00 Uhr

an Ort und Stelle statt.

Marktgemeindeamt St. Florian, den 10. Juli 1969

Der Bürgermeister:

Karl Brunbauer eh.

Ergeht an: Das Bezirksbauamt Linz mit dem Ersuchen um Entsendung eines unparteiischen Bausachverständigen.

Herrn Dr. med. Irmbert Fraunberger als ärztl. Sachverständigen

i. V. des Gemeindefarztes
Herrn/Frau/Fax _____ Gemn. O.Ö. Wohn- und Siedler-
gemeinschaft, reg. Gen. m. b. H.
als Bauherren

Firma Brüder Kaun, OHG., Markt St. Florian Nr. 31 und die
Erste gemn. Wohnungsgesellschaft, "Heimstätte", Linz,
Nietzschestr. 25 als bauausführende Firma

Herrn _____

Herrn _____

F. d. R. d. A.:



ST. FLORIAN IV

Gemeindeamt Markt St. Florian

Verwaltungsbezirk: Linz-Land

Zahl: H-2-221/1962-Leu Mkt. St. Florian, am 22. Juli 19 69

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
Bekanntgabe der Gebäudenummer;

Zustellung zu eigenen Händen

O.Ü. Wohn- u. Siedlergemeinschaft LINZ / D.		An
Eing. 28. JULI 1969		
[Handwritten Signature]		

die Gemeinnützige O.Ü. Wohn- und Siedler-
gemeinschaft, reg. Gen. m. b. H.

in Linz, Bismarckstr. 8 a

Bescheid

1. Auf Grund der am 16. Juli 19 69 vorgenommenen Überprüfung Ihres
Wohnhausanlage IV, Haus 3

wird Ihnen gemäß der Bestimmung des § 48 der Bauordnung für Oberösterreich die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung unter folgenden Bedingungen - Auflagen - erteilt:

2. Auf Grund der Bestimmungen der §§ 1 und 4 des Gesetzes vom 10. Juli 1951, LGBl. Nr. 13/1952, in der geltenden Fassung, über die Numerierung von Gebäuden und das Anbringen von Ortschaftstafeln, wird Ihnen mitgeteilt, daß das Objekt folgende Gebäudenummer erhält: Markt St. Florian Nr. 248

Diese Gebäudenummer ist in folgender Form und Ausführung an der nachbezeichneten Stelle so ersichtlich zu machen, daß sie von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar ist: Neben Eingang. Die derzeit angefertigten Nummertafeln der Fa. Steffelbauer, Markt St. Florian 33 entsprechen den Vorschriften.

3. Die Kommissionsgebühren für die Durchführung der Überprüfung zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung betragen gemäß § 2 Z. 1 lit. c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 33, 160,-- S. Stempelgebühr für Niederschrift: S 15,--

4. Für die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 13 / ~~Abschnitt II Tarifpost 26~~ des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, in der geltenden Fassung, der Betrag von 80,-- S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

5. Die gemäß Z. 3 und 4 vorgeschriebenen Beträge von insgesamt 255,-- S sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides beim Gemeindeamt Markt St. Florian einzuzahlen.

Begründung:

Der Spruch stützt sich auf die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, auf das Gutachten der Sachverständigen und auf die Niederschrift vom 16. Juli 1969.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei dem gefertigten Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Ergeht weiters an:

1. Finanzamt Linz, Bewertungsamt
2. Vermessungsamt Linz.

Verwaltungsabgabe
von S 80,-- entrichtet



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Marktgemeindeamt St. Florian

Zl.: H - 2 - 221/1962-Leu
=====

O.Ö. Bauverwaltung
Linz
Eing. 11. JULI 1969
Ha/Hel
2 1 R

~~Herrn / Frau / Firma~~

Gemn. O.Ö. Wohn- und Siedler-
gemeinschaft, reg. Gen. m. b. H.

Linz, Bismarckstr. 8a

Über Ihr eingebrachtes Ansuchen um Erteilung der Bewohnungs-
bzw. Benützungsbewilligung für das mit Baubewilligung des
Marktgemeindeamtes St. Florian erteilte Bauvorhaben

Neubau einer Wohnhausanlage St. Florian IV, Haus 3

findet die Vornahme der Endbeschau im Sinne des § 48 der o.ö.
Bauordnung am

Mittwoch, den 16. Juli 1969 um 15.00 Uhr

an Ort und Stelle statt.

Marktgemeindeamt St. Florian, den 10. Juli 1969

Der Bürgermeister:
Karl Brunbauer eh.

Ergeht an: Das Bezirksbauamt Linz mit dem Ersuchen um Entsendung
eines unparteiischen Bausachverständigen.

Herrn Dr. med. Irmbert Fraunberger als ärztl. Sachverständigen
i. V. des Gemeindefarztes

Herrn/Frau/Fa. Gemn. O.Ö. Wohn- und Siedlergemeinschaft

als Bauherren

Firma Brüder Kaun, OHG., Markt St. Florian 31 und die
Erste gemn. Wohnungsgesellschaft "Heimstätte" Linz,
Nietzschestr. 25 als bauausführende Firma

Herrn _____

Herrn _____

F. d. R. d. A.:



Linz, am 11. Jänner 1972



Gemeinnützige
O.Ö. Wohn- u. Siedlergemeinschaft
reguläre Geschäftsnummer 3
4020 Linz, Industriestraße 3/B
[Signature]

B.R.Z. 209/1972

Die Echtheit der Firmazeichnung der Herren Direktor Gustav
R e c h b e r g e r, Oberamtsrat, Linz-Urfahr, Steinbauern-
straße Nummer 14 und O s k a r L e n e r, Oberregierungsrat,
Linz-Urfahr, Rosenauerstraße Nummer 3, beide als Vorstands-
mitglieder der "Gemeinnützige O.Ö. Wohn-u. Siedlergemeinschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung" in Linz,
wird hiemit bestätigt. -----
Linz, am elften Jänner neunzehnhundertzweundsiebzig. -----



[Signature]



425/172
Zur Gebührenbemessung zugewandt
am 21. Jan. 1972
erster Bem. Reg. Post 3915



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher an dem unten beigeetzten Tage zwischen den Parteien

1. Gemeinnützige O.Ö. Wohn- u. Siedlergemeinschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Linz, Bismarckstraße
8a, vertreten durch die kollektiv zeichnungsberechtigten Vor-
standsmitglieder, im folgenden "Genossenschaft" genannt, als
Verkäuferin einerseits, und

2. den Mitgliedern bzw. Wohnungsinhabern:

- X a) Sattler Waltraud, Sekretärin,
 - b) Trebsche Rainer, Student,
 - c) Sallfert Ingeborg, zahnärztliche Assistentin,
 - d) Sengstbratl Karl, Sozialversicherungsangestellter,
 - e) Rathberger Heinz, Maschinensetzer,
 - f) Munniger Helmut, Telefonist,
 - g) Ott Helmut Johann, Installateur,
 - h) Kniewasser Georg, Pensionist,
 - i) Eckmair Günter, Maschinensetzer,
 - j) Winkler Karl, Vorarbeiter,
- alle in Markt St. Florian Nr. 247 wohnhaft

(Parabüchsti. 4)

- k) Lumetsberger Friedrich, kaufmännischer Angestellter,
 - l) Gusenleitner Friedrich, Angestellter,
 - m) Wurzinger Siegfried, Techniker,
 - n) Schmadlbauer Dieter, Sachbearbeiter,
 - o) Forster Amalia, Hilfsarbeiterin,
 - p) Fritz Manfred Karl, technischer Angestellter,
 - q) Ing. Maurer Rudolf, Bautechniker,
 - r) Traunmüller Renate, Büroangestellte,
 - s) Köhrer Franz, Kraftfahrer,
- alle in Markt St. Florian Nr. 248 wohnhaft,

als Käufer andererseits, sowie der Käufer untereinander, abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ. 334 KG. St. Florian, mit den Grundstücken 191/14 und 191/15 je Acker-Bauplatz und der darauf errichteten Wohnanlage, Markt St. Florian Nr. 247 und Nr. 248. Die gesamte Wohnanlage besteht aus insgesamt 19 selbständigen Wohneinheiten.

II.

Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die unter Punkt Erstens bezeichnete Wohnanlage wurde vom Marktgemeindefamt St. Florian am 22. Juli 1969 unter Zahl H-2-221/1962-Leu erteilt.

III.

Festgestellt wird, daß das Bezirksgericht Linz-Land mit Beschluß vom 28. Mai 1969, Msch 10/69, die Jahresmietwerte 1914 für die Wohnungen der unter Punkt Erstens bezeichneten Wohnanlage wie folgt festgesetzt hat:

Jahresmietwerte 1914
in Kronen:

Haus 2 (Markt St. Florian Nr. 247)

Erdgeschoß:

Wohnung Nr. 1	458
Wohnung Nr. 2	186
Wohnung Nr. 3	186
Wohnung Nr. 4	458

1. Obergeschoß:

Wohnung Nr. 5	472
Wohnung Nr. 6	399
Wohnung Nr. 7	472

2. Obergeschoß:

Wohnung Nr. 8	466
Wohnung Nr. 9	394
Wohnung Nr. 10	466

Haus 3 (Markt St. Florian Nr. 248)

Erdgeschoß:

Wohnung Nr. 1	458
Wohnung Nr. 2	376
Wohnung Nr. 3	458

1. Obergeschoß:

Wohnung Nr. 4	472
Wohnung Nr. 5	390
Wohnung Nr. 6	472

2. Obergeschoß:

Wohnung Nr. 7	466
Wohnung Nr. 8	385
Wohnung Nr. 9	466

zusammen 7.900 Friedenskronen
=====

Der gesamte Jahresmietwert 1914 der Wohnanlage Markt St. Florian Nr. 247 und Nr. 248 beträgt 7.900 Friedenskronen.

Mit Schreiben vom 30. Jänner 1970, Zl. H-2-221/62-Ed., hat das Markt-gemeindeamt St. Florian bescheinigt, daß die in den Häusern Markt St. Florian Nr. 247 und Nr. 248 errichteten 19 Wohnungen selbständig sind. Es wird festgestellt, daß der auf jede einzelne Wohnung entfallende Miteigentumsanteil nicht kleiner ist, als es dem Verhältnis des Jahres-mietzinses der betreffenden Wohnung zu der Gesamtsumme der Jahresmiet-zinse aller Wohnungen für 1914 entspricht.

IV.

Mit diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag verkauft und übergibt die Genossenschaft und die nachstehend genannten Mitglieder kaufen und übernehmen als Käufer von ersterer aus der unter Punkt Erstens bezeichneten Liegenschaft EZ. 334 KG. St. Florian, die nachfolgend angeführten ideellen Anteile für einen Kaufpreis von S 852.853,68, in Worten: Schilling achthundertzweiundfünfzigtausendachthundert-dreiundfünfzig 68/100.

	<u>Anteile in</u> <u>7.900-stel</u>
a) Sattler Waltraud	458
b) Trebsche Rainer	186
c) Salfert Ingeborg	458
d) Sengstbratl Karl	472
e) Rathberger Heinz	399
f) Munniger Helmtrude	472
g) Ott Helmut Johann	466
h) Kniewasser Georg	394
i) Eckmair Günter	466
j) Winkler Karl	458
k) Lumetsberger Friedrich	376
l) Gusenleitner Friedrich	458
m) Würzinger Siegfried	472
n) Schmadlbauer Dieter	390
o) Forster Amalia	390

p) Fritz Manfred Karl	472
q) Ing. Maurer Rudolf	466
r) Traunmüller Renate	385
s) Köhrer Franz	466



Die Entrichtung des Kaufpreises von S 852.853,68 wird von der Ge-nossenschaft hiermit per contractum quittiert.

V.

Satzungsgemäßer Gegenstand der mit dem Wohnungsgemeinnützigkeits-recht ausgestatteten Genossenschaft ist der Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen sowie die Schaffung von Woh-nungseigentum, wobei der Zweck des Unternehmens darauf gerichtet ist, den Mitgliedern diese Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemein-nützigkeitsgesetzes und seiner Durchführungsvorschriften zu ver-schaffen.

Das gegenständliche Rechtsgeschäft dient dem in diesem Punkte be-schriebenen Unternehmenszweck, weshalb die Befreiung von der Ent-richtung der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3 des Grund-erwerbsteuergesetzes sowie Gebührenfreiheit gemäß § 35 des Wohnbau-förderungsgesetzes 1968 beantragt wird.

Die Bestellung der Genossenschaft zur Verwalterin der Liegenschaft gilt mit der Vertragsunterfertigung als erfolgt und angenommen.

VI.

Die Genossenschaft ist gemäß § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsge-setzes verpflichtet, ungerechtfertigte Preiserhöhungen bei einer all-fälligen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes zu verhindern. Zur Sicherung dieser Verbindlichkeit wird vereinbart, daß die Käufer, wenn sie die Vertragsobjekte wieder verkaufen wollen, der Genossen-schaft diese zur Einlösung anbieten müssen. Dieses hiermit verein-barte Vorkaufsrecht gilt für die Dauer von 20 Jahren (zwanzig) Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung, das ist der 1. Oktober 1971. Die Käufer erklären hiermit ihr ausdrückliches Ein-verständnis, daß dieses Vorkaufsrecht zugunsten der Genossenschaft für diese Dauer grundbücherlich einverleibt werde.

Durch die im gegenständlichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen werden die Rechte und Pflichten der Käufer aus ihrer Mitgliedschaft zur Genossenschaft nicht berührt. Die Käufer erklären, je ein Exemplar der Satzungen der Genossenschaft erhalten zu haben. .

VII.

Die Genossenschaft leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, wohl aber haftet sie für die Übertragung des Kaufgegenstandes in das Eigentum der Käufer. Als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall sowie von Nutzungen und Lasten wird der Tag der Vertragsunterfertigung vereinbart.

VIII.

Im Lastenblatte der Liegenschaft EZ. 334 KG. St. Florian haften folgende Eintragungen:

"COZl. 1 3525/67.

Schuldschein vom 21.11.1967 und Erklärung vom 30.11.1967

a) Pfandrecht für die Darlehensforderung von eine Million fünfhundertdreiundfünfzigtausend Schilling samt 7 % Zinsen, 10 % Verzugszinsen und für die Nebengebühren und Nebenverbindlichkeiten bis zum Höchstbetrage von S 310.600,-- zugunsten der oberösterreichischen Landes-Hypothekenanstalt in Linz mit der in der angeführten Erklärung festgelegten Beschränkung zugunsten der Inhaber von Pfandbriefen obiger Anstalt einverleibt.

COZl. 2 3644/67

Schuldschein vom 21.11.1967

- a) Pfandrecht für die Darlehensforderung von zwei Millionen sechzehntausend Schilling samt 1 % Zinsen, 5 % Verzugszinsen und einer Kautions von S 201.600,-- zugunsten des Landes Oberösterreich einverleibt
- b) das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Oberösterreich einverleibt
- c) die Lösungsverpflichtung hinsichtlich des Pfandrechtes OZ. 1 von S 1.553.000,-- s.A. angemerkt".

Die Käufer übernehmen die im vorstehenden angeführten pfandrechtlich sichergestellten Forderungen unter Anrechnung auf die Kaufpreise und

erklären hiermit ausdrücklich, für die Rückzahlung dieser Darlehen persönlich und sachlich anteilig zu haften und in sämtliche mit den Schuldscheinen und Darlehensverträgen zusammenhängenden Verpflichtungen als Solidarschuldner einzutreten. Jener Mit- bzw. Wohnungseigentümer, der die auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbeträge zurückgezahlt hat, wird von seiner persönlichen und sachlichen Haftung frei.

Die Vertragsteile nehmen ferner zur Kenntnis, daß das zu Gunsten des Landes Oberösterreich einverleibte Veräußerungsverbot auch nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages in Wirksamkeit bleibt.

IX.

Die Genossenschaft räumt den Käufern und diese räumen sich untereinander wechselseitig ein mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenes Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über nachfolgend bestimmte Wohnungen mit dinglicher Wirkung ein, und zwar:

- a) Sattler Waltraud die Wohnung Nr. 1 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, Erdgeschoß links, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 458 Friedenskronen;
- b) Trebsche Rainer die Wohnung Nr. 2 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, Erdgeschoß links Mitte, bestehend aus Vorraum, Wohn-Schlafzimmer, Arbeitsraum, Bad und WC, im Gesamtausmaß von 24,80 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 186 Friedenskronen;
- c) Salfert Ingeborg die Wohnung Nr. 3 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, Erdgeschoß rechts Mitte, bestehend aus Vorraum, Wohn-Schlafzimmer, Arbeitsraum, Bad und WC, im Gesamtausmaß von 24,80 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 186 Friedenskronen;
- d) Sengstbratl Karl die Wohnung Nr. 4 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, Erdgeschoß rechts, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Loggia, im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 458 Friedenskronen;
- e) Rathberger Heinz die Wohnung Nr. 5 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, 1. Obergeschoß links, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von

- 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 472 Friedenskronen;
- f) Munniger Helmtrude die Wohnung Nr. 6 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, 1. Obergeschoß Mitte, bestehend aus Vorraum, Wohn-Esszimmer, Bad, WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, im Gesamtausmaß von 51,85 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 399 Friedenskronen;
- g) Ott Helmut Johann die Wohnung Nr. 7 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Loggia, im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 472 Friedenskronen;
- h) Kniewasser Georg die Wohnung Nr. 8 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, 2. Obergeschoß links, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 466 Friedenskronen;
- i) Eckmair Günter die Wohnung Nr. 9 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, 2. Obergeschoß Mitte, bestehend aus Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Bad, WC, Küche, Schlafzimmer, im Gesamtausmaß von 51,85m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 394 Friedenskronen;
- j) Winkler Karl die Wohnung Nr. 10 des Hauses Markt St. Florian Nr. 247, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Loggia, im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 466 Friedenskronen;
- k) Lumetsberger Friedrich die Wohnung Nr. 1 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, Erdgeschoß links, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 458 Friedenskronen;
- l) Gusenleitner Friedrich die Wohnung Nr. 2 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, Erdgeschoß Mitte, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Speis, im Gesamtausmaß von 50,65 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 376 Friedenskronen;
- m) Wurzinger Siegfried die Wohnung Nr. 3 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, Erdgeschoß rechts, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Ge-



- gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 458 Friedenskronen;
- n) Schmadlbauer Dieter die Wohnung Nr. 4 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, 1. Obergeschoß links, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 472 Friedenskronen;
- o) Forster Amalia die Wohnung Nr. 5 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, 1. Obergeschoß Mitte, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Speis, im Gesamtausmaß von 50,65 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 390 Friedenskronen;
- p) Fritz Manfred Karl die Wohnung Nr. 6 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 472 Friedenskronen;
- q) Ing. Maurer Rudolf die Wohnung Nr. 7 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, 2. Obergeschoß links, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 466 Friedenskronen;
- r) Traumnüller Renate die Wohnung Nr. 8 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, 2. Obergeschoß Mitte, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Speis, im Gesamtausmaß von 50,65m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 385 Friedenskronen;
- s) Köhrer Franz die Wohnung Nr. 9 des Hauses Markt St. Florian Nr. 248, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Kochnische, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Loggia), im Gesamtausmaß von 60,49 m², mit einem Jahresmietwert 1914 von 466 Friedenskronen.

X.

Die Vertragsteilnehmer verpflichten sich, die Umwandlung von Wohnungen oder Teilen derselben in Geschäftsräume, Büros oder ähnliches nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung sämtlicher Mitbewohner und der Genossenschaft vorzunehmen. Dies gilt auch für den Fall, daß das öffentliche Förderungsdarlehen bereits zurückgezahlt ist und gesetzliche Bestimmungen einer solchen Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume nicht mehr entgegenstehen. Die Vertragsteilnehmer verpflichten sich

ferner, diese Beschränkung im gleichen Umfange auch an einen Rechtsnachfolger zu überbinden und diesen seinerseits zur Weitergabe der Beschränkung an weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten. Zu jeder Wohnung gehört ein unmittelbar zugänglicher und deutlich abgrenzbarer Kellerraum. An den Kellerräumen besteht kein Wohnungseigentum. Die Kellerräume sind jedoch für die Dauer des Wohnungseigentums untrennbare Bestandteile der Wohnungen. Die Vertragsteile verpflichten sich wechselseitig und die Genossenschaft im besonderen, diese immerwährende Zugehörswidmung anzuerkennen, weiterzugeben und als endgültige Benützungsregelung zu betrachten. Die übrigen Teile der Liegenschaft dienen der allgemeinen Benützung oder es steht ihre Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung und damit der Begründung von Wohnungseigentum entgegen.

XI.

Die Genossenschaft räumt jedem Käufer und jeder Käufer räumt jedem Mitkäufer wechselseitig das Recht ein, in allen zu seinem Wohnungseigentum gehörigen Räumen die erforderlichen sanitären oder der besseren Nutzung dienenden Anlagen und Leitungen mit Zustimmung der Genossenschaft auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen gegenüber den übrigen Miteigentümern errichten und durchleiten zu lassen, sowie den freien Zutritt und Aufenthalt der mit der Errichtung, Instandhaltung oder Überprüfung solcher Anlagen und Leitungen beschäftigten Personen in seinen Räumen zu dulden. Jener Miteigentümer, in dessen Auftrag oder zu dessen Gunsten derartige Arbeiten vorgenommen werden sollen, hat dafür zu sorgen, daß die damit verbundenen Störungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

XII.

Aufwendungen für die Liegenschaft, wie insbesondere Betriebskosten, sind von sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Erhaltungsarbeiten innerhalb der zum Wohnungseigentum gehörigen Räume gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt und sie nicht vom Wohnungseigentümer oder die im § 10 Abs. 2 des Wohnungseigentumsge-

setzes genannten Personen verursacht worden sind. Zinsen und Tilgungsraten von Hypotheken, die auf der Liegenschaft haften, sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Miteigentümer umzulegen. Zinsen und Tilgungsraten solcher Hypotheken, die nur einzelne Anteile belasten, treffen nur die Miteigentümer, an deren Anteil sie haften.

Das Erträgnis der Wohnungen kommt den Eigentümern der Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum verbunden ist, allein zu.

XIII.

Alle Kontrahenten verzichten wechselseitig auf die Geltendmachung des Rechtsbehelfes, diesen Vertrag oder die darin enthaltenen Vereinbarungen wegen allfälliger Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes klags- oder einredeweise anzufechten.

XIV.

Die Käufer übernehmen hiermit zur ungeteilten Hand alle aus Anlaß der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Umlagen sowie Steuern mit der Verpflichtung, die Genossenschaft hinsichtlich solcher Auslagen schad- und klaglos zu halten. Die Kosten einer evtl. anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XV.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche bei der Genossenschaft verbleibt. Die Käufer erhalten über Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Abschrift desselben.

XVI.

Die Vertragsteile bewilligen somit, daß ob der Liegenschaft EZ. 334 KG. St. Florian, Gerichtsbezirk Linz-Land, nachstehende Eintragungen erfolgen:

Im Eigentumsblatte:

1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:
 - a) Sattler Waltraud zu 458/7.900 Anteile

b) Trebsche Rainer zu	186/7.900	Anteile
c) Salfert Ingeborg zu	186/7.900	Anteile
d) Sengstbratl Karl zu	458/7.900	Anteile
e) Rathberger Heinz zu	472/7.900	Anteile
f) Munniger Helmutrude zu	399/7.900	Anteile
g) Ott Helmut Johann zu	472/7.900	Anteile
h) Kniewasser Georg zu	466/7.900	Anteile
i) Eckmair Günter zu	394/7.900	Anteile
j) Winkler Karl zu	466/7.900	Anteile
k) Lumetsberger Friedrich zu	458/7.900	Anteile
l) Gusenleitner Friedrich zu	376/7.900	Anteile
m) Wurzinger Siegfried zu	458/7.900	Anteile
n) Schmadlbauer Dieter zu	472/7.900	Anteile
o) Forster Amalia zu	390/7.900	Anteile
p) Fritz Manfred zu	472/7.900	Anteile
q) Ing. Maurer Rudolf zu	466/7.900	Anteile
r) Traummüller Renate zu	385/7.900	Anteile
s) Köhrer Franz zu	466/7.900	Anteile

2. die Einverleibung des Vorkaufsrechtes zugunsten der Gemeinnützigen O.Ö. Wohn- u. Siedlergemeinschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Linz, gemäß Vertragspunkt VI. bis 1. Oktober 1991;
3. im Lastenblatte auf die Anteile von jeweils 18 der unter Ziffer 1 lit. a) bis s) bezeichneten Miteigentümer die Einverleibung der Beschränkung des Miteigentumsrechtes durch das nach Maßgabe des Punktes IX. des Vertrages wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentumsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des jeweils 19. Miteigentumsanteiles
4. die Ersichtlichmachung der im Lastenblatte einverleibten Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum bei den beschränkten Anteilen; die Ersichtlichmachung des im Lastenblatte einverleibten Vorkaufsrechtes; die Ersichtlichmachung bei den unter Ziffer 1 lit. a bis s bezeichneten Anteilen, daß mit jedem dieser Anteile das Wohnungseigentum an den im



- Vertrag bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist, und zwar:
- a) auf die 458/7.900 Anteile der Sattler Waltraud für die übrigen Miteigentümer Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
 - b) auf die 186/7.900 Anteile des Trebsche Rainer für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
 - c) auf die 186/7.900 Anteile der Salfert Ingeborg für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
 - d) auf die 458/7.900 Anteile des Sengstbratl Karl für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
 - e) auf die 472/7.900 Anteile des Rathberger Heinz für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich,

- Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
- f) auf die 399/7.900 Anteile der Munniger Helmut für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
- g) auf die 472/7.900 Anteile des Ott Helmut Johann für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
- h) auf die 466/7.900 Anteile des Kniewasser Georg für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
- i) auf die 394/7.900 Anteile des Eckmair Günter für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
- j) auf die 466/7.900 Anteile des Winkler Karl für die übrigen Miteigentümer Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengst-

- bratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl, Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz bzw. deren Rechtsnachfolger;
- k) auf die 458/7.900 Anteile des Lumetsberger Friedrich für die übrigen Miteigentümer Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- l) auf die 376/7.900 Anteile des Gusenleitner Friedrich für die übrigen Miteigentümer Lumetsberger Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- m) auf die 458/7.900 Anteile des Wurzinger Siegfried für die übrigen Miteigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- n) auf die 472/7.900 Anteile des Schmadlbauer Dieter für die übrigen Miteigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traummüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmut, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;

- o) auf die 390/7.900 Anteile der Forster Amalia für die übrigen Mit-eigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traunmüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- p) auf die 472/7.900 Anteile des Fritz Manfred Karl für die übrigen Mit-eigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Ing. Maurer Rudolf, Traunmüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- q) auf die 466/7.900 Anteile des Ing. Maurer Rudolf für die übrigen Mit-eigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Traunmüller Renate, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- r) auf die 385/7.900 Anteile der Traunmüller Renate für die übrigen Mit-eigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Köhrer Franz, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;
- s) auf die 466/7.900 Anteile des Köhrer Franz für die übrigen Mit-eigentümer Lumetsberger Friedrich, Gusenleitner Friedrich, Wurzinger Siegfried, Schmadlbauer Dieter, Forster Amalia, Fritz Manfred Karl, Ing. Maurer Rudolf, Traunmüller Renate, Sattler Waltraud, Trebsche Rainer, Salfert Ingeborg, Sengstbratl Karl, Rathberger Heinz, Munniger Helmutrude, Ott Helmut Johann, Kniewasser Georg, Eckmair Günter, Winkler Karl bzw. deren Rechtsnachfolger;

XVII.

Ergänzungen, Weglassungen oder Abänderungen in diesem Verträge ge-troffenen Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Alle an diesem Vertragsverhältnis beteiligten Personen erklären hiermit wechselseitig die Vertragsannahme.

XVIII.

Die Käufer erteilen der Genossenschaft hiermit Vollmacht, alle im Zusammenhag mit diesem Verträge und dessen grundbücherlicher Durch-führung erforderlichen Eingaben zu verfassen und in ihrem Namen ohne ihr weiteres Wissen einzubringen.

Urkund dessen nachfolgende Unterfertigung.

St. Florian, am 29. September 1971

Waltraud Sattler
 Karin Tutsch
 Heinz Rathberger
 Helmutrude Ingeborg
 Ott Helmut Johann
 Karl Winkler
 Karl Sengstbratl
 Traunmüller Renate
 Ingeborg Salfert

Harigje Sieglitz
 Friedrich Gusenleitner
 Manfred Karl Fritz
 Forster Amalia
 Dieter Schmadlbauer
 Franz Köhrer
 Alwine Rudolf
 Friedrich Lumetsberger
 Günter Eckmair
 Linz, am 13. Oktober 1971
 Kniewasser Georg





B.R.Z. 1585/1971

Die Echtheit der Unterschriften der Frau Waltraud S a t t -
l e r , Sekretärin, des Herrn Rainer T r e b s c h e , Student,
des Herrn Heinz R a t h b e r g e r , Maschinensetzer, der Frau
Helmtrude M u n n i n g e r , Telefonistin, des Herrn Helmut
Johann O t t , Installateur, des Herrn Karl W i n k l e r , Vor-
arbeiter und des Herrn Karl S e n g s t b r a t l , Sozialversiche-
rungsangestellter, sämtliche wohnhaft in Markt Sankt Florian
Nummer 247 sowie des Herrn Siegfried W u r z i n g e r , Tech-
niker, des Herrn Friedrich G u s e n l e i t n e r , Angestellter,
des Herrn Manfred Karl F r i t z , technischer Angestellter, der
Frau Amalia F o r s t e r , Hilfsarbeiterin, des Herrn Dieter
S c h m a d l b a u e r , Sachbearbeiter, des Herrn Franz K ö h -
r e r , Kraftfahrer, der Frau Renate T r a u n m ü l l e r ,
Büroangestellte und des Herrn Ingenieur Rudolf M a u r e r ,
Bautechniker, sämtliche wohnhaft in Markt Sankt Florian Nummer 248
wird hiemit bestätigt. -----
Sankt Florian, am neunundzwanzigsten September neunzehnhundert-
einundsiebzig. -----



B.R.Z. 1591/1971

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Friedrich L u m e t s -
b e r g e r , kaufmännischer Angestellter in Sankt Florian
Nummer 248, wird hiemit bestätigt. -----
Linz, am dreissigsten September neunzehnhunderteinundsiebzig. -----



B.R.Z. 1618/1971

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Günter E c k m a i r ,
Maschinensetzer in Markt Sankt Florian Nummer 247, wird hie-
mit bestätigt. -----
Linz, am sechsten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig. -----



B.R.Z. 1630/1971

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Ingeborg S a l l f e r t ,
zahnärztliche Assistentin, Sankt Florian Nummer 247, wird hie-
mit bestätigt. -----
Linz, am achten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig. -----



B.R.Z. 1673/1971

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Georg K n i e w a s -
s e r , Pensionist, Sankt Florian Nummer 247, wird hiemit be-
stätigt. -----
Linz, am dreizehnten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig. -----



REGELN FÜR EIN ANGENEHMES WOHNEN

Diese **Hausordnung** sowie deren Bestandteile - Waschküchenordnung und Gartenordnung - gilt für alle BewohnerInnen sowie InhaberInnen von Geschäftslokalen und bildet einen Bestandteil des Nutzungs- bzw. Wohnungseigentumsvertrages. Die folgenden Regeln sollen zu einem harmonischen Miteinander beitragen, welches auf gegenseitiger Rücksichtnahme beruht. Deshalb steht nicht die Einschränkung von Befugnissen im Vordergrund, sondern die Wahrung schutzwürdiger Interessen: sowohl des Einzelnen als auch der Hausgemeinschaft.

1. Benützung allgemein zugänglicher Teile des Hauses

Im Interesse aller BewohnerInnen sind Stiegen, Gänge, Aufzüge sowie sämtliche allgemein zugängliche Räumlichkeiten sauber zu halten. Vermeiden Sie übermäßigen Wasser- und Energieverbrauch sowie unnötigen Müll und nutzen Sie die Möglichkeiten zur Mülltrennung. Jede über die normale Benützung hinausgehende Verunreinigung ist vom Verursacher selbst zu beseitigen. Die Reinhaltung des Ganges unter den Fußabstreifern obliegt den Wohnungsinhabern. Das Ausstauben oder Hinauswerfen jeglicher Gegenstände aus Fenstern, Loggien und Balkonen ist verboten.

In Kellern, Vorhäusern, Gängen, Stiegenhäusern und Dachböden dürfen aufgrund feuerpolizeilicher Bestimmungen keine Möbel oder andere Gegenstände (z.B. Kinderwagen) abgestellt werden. Lagerungen, welche nicht einer bestimmten Person zuzuordnen sind, werden auf Kosten der Allgemeinheit durch die WSG entfernt. Das Anbringen von Firmenschildern, Schaukästen und (Parabol-)Antennen ist nur mit schriftlicher Genehmigung der WSG gestattet.

In sämtlichen der allgemeinen Benützung dienenden Gebäudeteilen gilt ein absolutes Rauchverbot; ebenso sind die Lagerung von leicht entzündlichem Material (z.B. Zeitungen) sowie das Hantieren mit offenem Licht (Feuer) untersagt. Lagerung von Öl, Benzin, Gasbehältern oder Gas ist in den Wohnungen nicht erlaubt. Grillen ist ausschließlich nur mit Elektrogeräten gestattet.

Autowaschen und Autoreparaturen sind in Tiefgaragen nicht erlaubt. Bedenken Sie die mögliche Brandgefahr beim Laden von E-Bikes bzw. E-Scootern und laden Sie die Akkus nicht in Allgemeinbereichen, sondern unter Aufsicht in ihrer Wohnung.

Die Manipulation an den in allgemeinen Bereich befindlichen technischen Einrichtungen ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gestattet.

Um Verstopfungen oder Schädigungen der Abwasserleitungen zu vermeiden dürfen Hygieneartikel, Öle, Katzenstreu, Speisereste etc. nicht im WC bzw. über die Abflüsse in Bad, Küche oder Waschküche entsorgt werden.

2. Freiflächen; Abstellen von Kraftfahrzeugen

Die Grünanlagen sind grundsätzlich zu schonen. Kindern steht der vorhandene Spielplatz zur Verfügung. Die Benützung des Spielplatzes erfolgt auf eigene Gefahr.

Fußball spielen, Rad und Scooter fahren ist sowohl in Grünanlagen als auch im Bereich der KFZ-Abstellplätze verboten.

Das Aufstellen eines Pools mit einem Fassungsvermögen von mehr als 2 m³ bedarf einer ausdrücklichen Genehmigung seitens der WSG.

Kraftfahrzeuge dürfen nur auf zugewiesenen oder anderen dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden. Auf den Fahr- und Gehwegen innerhalb der Wohnhausanlage finden vorbehaltlich gegenteiliger Regelungen die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung Anwendung. Im Interesse der Sicherheit gilt Schritttempo. Fahrtaugliche oder Fahrzeuge ohne Kennzeichen dürfen auf den Besucherparkplätzen nicht abgestellt werden.

Bei Belagschäden durch ausfließendes Öl haftet der Parkplatzzinhaber für die erforderliche Instandsetzung.

3. Bauliche Veränderungen; ordnungsgemäße Benützung der Räumlichkeiten

Bauliche Veränderungen an den Wohnungen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung seitens der WSG. An Sonn- und Feiertagen ganztags sowie wochentags zwischen 19:00 Uhr und 7:00 Uhr sind keine Umbauarbeiten bzw. sonstige mit Lärm verbundene Tätigkeiten gestattet.

Für eine ordentliche Be- und Entlüftung und Beheizung ist zu sorgen.

4. Ruhestörungen und Geruchsbelästigungen

Sowohl im Haus als auch in den angrenzenden Außenanlagen hat jeglicher ungebührlicher Lärm zu unterbleiben. Musizieren bzw. der Betrieb von Lautsprechern (Radio, TV-Geräte, HiFi-Anlagen etc.) ist nur bei geschlossenen Fenstern und mit angemessener Lautstärke gestattet. Innerhalb der Wohnung befindliche Waschmaschinen sind auf einer schalldämmenden Unterlage aufzustellen. Die Nachtruhe zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sowie die Sonn- und Feiertagsruhe sind einzuhalten. Waschmaschinen dürfen während der Abwesenheit der BewohnerInnen sowie in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht betrieben werden. Bei entsprechenden Wasserschäden halten sich Versicherungsunternehmen am jeweiligen Verursacher schadlos.

Übel riechende Lagerungen sind in den Wohnungen, auf Balkonen/Loggien/Terrassen und in Kellerabteilen nicht gestattet. Ebenso ist das Grillen in der gesamten Wohnanlage sowie auf Balkonen, Loggien und Terrassen untersagt.

5. Haftung der Wohnungsinhaber; Anzahl der Mitbewohner

Jeder Wohnungsinhaber haftet für sämtliche Schäden und Verstöße gegen die Hausordnung, welche von ihm sowie seinen Mitbewohnern und Besuchern verursacht werden. Waschmaschinen dürfen während der Abwesenheit der BewohnerInnen sowie in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr nicht betrieben werden. Bei entsprechenden Wasserschäden halten sich Versicherungsunternehmen am jeweiligen Verursacher schadlos.

Die Nutzung der Wohnung durch mehr als zwei volljährige Personen bedarf einer ausdrücklichen Genehmigung seitens der WSG, sofern es sich bei den erwachsenen Mitbewohnern nicht um Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern) handelt. Im Interesse eines geordneten Zusammenwohnens dürfen in Abhängigkeit von der Anzahl der verfügbaren Wohnräume grundsätzlich höchstens vier Personen (Zwei-Raum-Wohnung), fünf Personen (Drei-Raum-Wohnung) bzw. sechs Personen (Vier-Raum-Wohnung) ihren Hauptwohnsitz in der vertragsgegenständlichen Wohnung haben. Jegliche Überschreitung bedarf einer schriftlichen Zustimmung durch die WSG.

6. Tierhaltung

Für die Haltung von Haustieren im Bestandsobjekt ist eine ausdrückliche schriftliche Bewilligung der WSG erforderlich. Kein Zustimmungserfordernis besteht bei medizinisch erforderlichen Tieren (wie etwa Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehunden) sowie bei artgerecht in Behältnissen gehaltenen, wohnungsüblichen und ungefährlichen Kleintieren (z.B. Ziervögel, Zierfische, Hamster, Meerschweinchen und kleine Schildkröten), soweit von diesen keine Beeinträchtigungen der Wohnung bzw. der Wohnhausanlage oder Störungen anderer Hausbewohner ausgehen.

Haustiere dürfen innerhalb allgemein zugänglicher Gebäudeteile sowie auf Freiflächen nicht frei herumlaufen und sind daher anzuleinen. Tierhalter haften für Verunreinigungen und Schäden, welche durch ihre Tiere verursacht werden und haben diese auf eigene Kosten zu beseitigen.

7. Waschküche und Trockenraum

Die Waschküche steht nur Hausbewohnern zur Verfügung, wobei die Waschküchenordnung bzw. die Wascheinteilung einzuhalten ist. Nach Benützung sind die verwendeten Geräte ordnungsgemäß zu reinigen. Die Reinigung von Teppichen ist in den Waschküchen nicht gestattet.

8. Hausreinigung und Winterdienst

Sofern die Reinigung des Hauses und der Zugänge sowie der Winterdienst weder einem hiermit beauftragten Unternehmen noch einem Hausbesorger obliegen, sind diese Arbeiten von den Wohnungsinhabern vorzunehmen. Bei Schneefall oder Vereisungsgefahr müssen die Gehsteige und Zufahrtswege zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr vom Schnee freigemacht bzw. erforderlichenfalls mit Sand oder Salz bestreut werden. In Ermangelung eines Gehsteiges ist gemäß StVO der Straßenrand in der Breite von einem Meter zu säubern bzw. zu bestreuen. Bei zugewiesenen PKW-Stellplätzen hat der jeweilige Nutzungsberechtigte für die Reinhaltung und den Winterdienst zu sorgen.

Für Anfragen, Wünsche, Beschwerden oder Anregungen stehen Ihnen die MitarbeiterInnen der WSG von 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr bzw. von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr (Montag bis Donnerstag) und von 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr (Freitag) unter der **Tel.Nr. (0732) 664471** bzw. **Telefax (0732) 669027** sowie der **E-Mail-Adresse: service@wsg.at** zur Verfügung. Für weitere Informationen besuchen Sie unsere **Website www.wsg.at**.



DORIS Landkarte

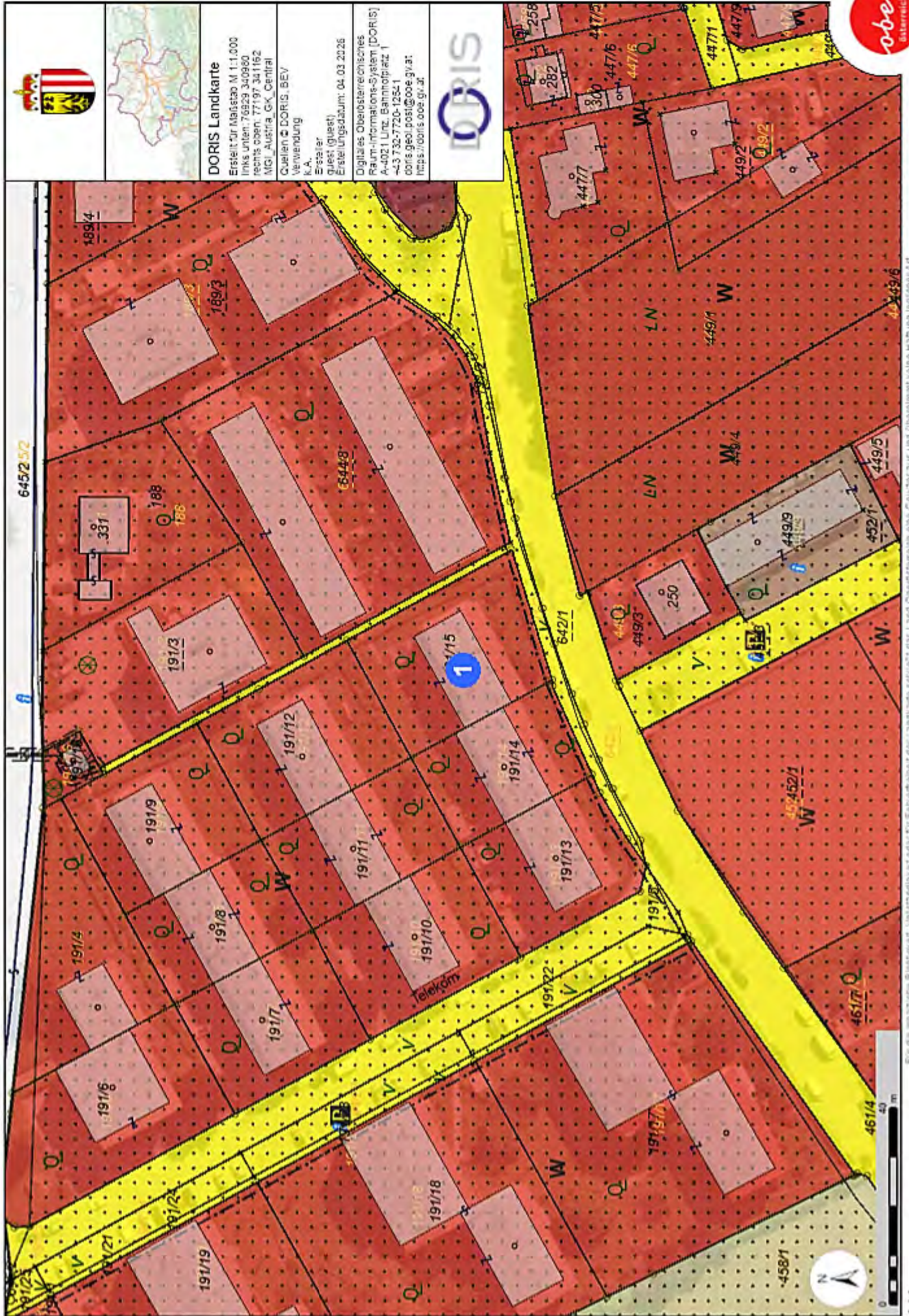
Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 76829, 340980
rechts oben: 77197, 341162
MGI_Austria_GX_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.

Ersteller
quest (quest)

Erstellungsdatum: 04. 03. 2026

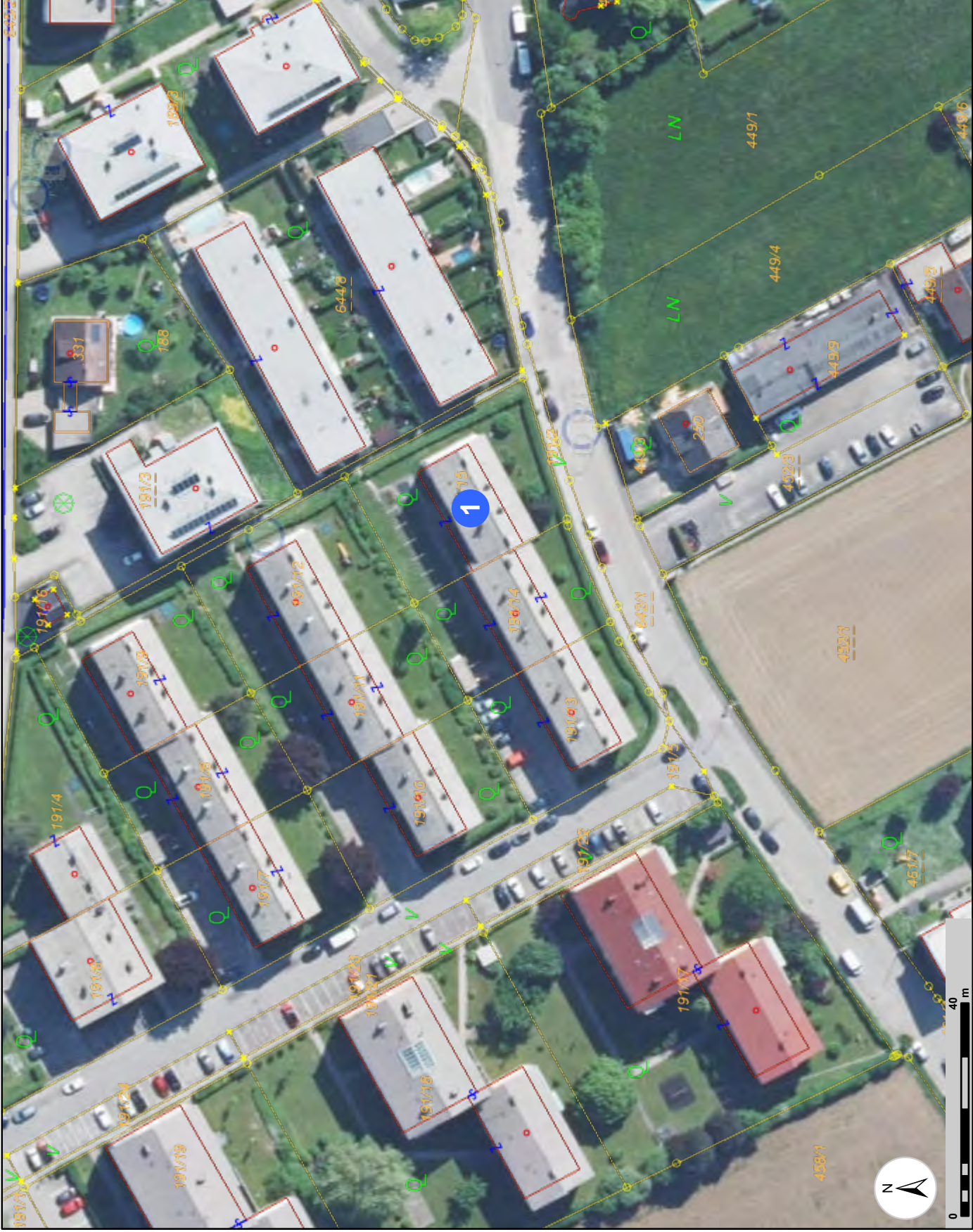
Digitales Oberflächennutzungs-
Raum-Informationssystem (DORIS)
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-1234-1
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



Für die Immatrikulation, Vollständigung oder für die Eintragung der Landkarte in das Landregister ist eine Gebühr aus dem Bereich der Grundsteuer zu zahlen. Diese Gebühr ist in der Besondere der Grundsteuer festgelegt. Das Wesen und die Haftung für Folgen sind, die aus der Unvollständigkeit und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 76925 340974
rechts oben: 77193 341157
MGL_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 04.03.2026
Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



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

Musterfinanzierung Eigentumswohnung - St. Florian



IH211 ETW St. Florian

KAUFKOSTEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	€ 125.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	€ 4.375,00
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€ 1.375,00
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€ 2.400,00
3,6% Maklerhonorar inkl. USt	€ 4.500,00
Gesamtkosten	€ 137.650,00

MONATLICHE KOSTEN AKTUELL

Verwaltung	€ 33,76
Betriebskosten	€ 139,10
Rücklage	€ 56,86
Heiz-/Warmwasserkosten/Stromkosten	€ 60,00
Gesamtkosten ca.	€ 289,72

FINANZIERUNGSVORSCHLÄGE

A VARIANTE A EINSTIEG

Niedrige Eigenmittel,
niedrige Einstiegshürde

€ Gesamtkosten	€ 137.650,00
- Eigenmittel	€ 37.650,00
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,5 %)	€ 100.000,00
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 449,04

monatl. Gesamtaufwand
Wohnen **€ 738,76**

✓ **Profil-Fit: Geeignet**
Für Käufer mit begrenztem Eigenkapital.

B VARIANTE B BALANCE

Ausgewogene Eigenmittel
und Monatsrate

€ Gesamtkosten	€ 137.650,00
- Eigenmittel	€ 47.650,00
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,25 %)	€ 90.000,00
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 391,69

monatl. Gesamtaufwand
Wohnen **€ 681,41**

✓ **Profil-Fit: Sehr gut**
Für die meisten Käufer ausgewogen.

C VARIANTE C KOMFORT

Mehr Eigenmittel, kürzere
Finanzierung

€ Gesamtkosten	€ 137.650,00
- Eigenmittel	€ 67.650,00
Hypothekarkredit 20 Jahre (3,0 %)	€ 70.000,00
% Kreditrate p.m. (Fixzins 20 Jahre)	€ 388,22

monatl. Gesamtaufwand
Wohnen **€ 677,94**

✓ **Profil-Fit: Ideal**
Für Käufer mit höherer finanzieller Stärke.

SCHNELLVERGLEICH

	VARIANTE A - EINSTIEG	VARIANTE B - BALANCE	VARIANTE C - KOMFORT
- Eigenmittel	€ 37.650,00	€ 47.650,00	€ 67.650,00
% Kreditrate p.m.	€ 449,04	€ 391,69	€ 388,22
monatl. Gesamtaufwand Wohnen	€ 738,76	€ 681,41	€ 677,94

Rechtliche Hinweise / Haftungsausschluss:

Diese Unterlage ist eine unverbindliche Musterberechnung für Informationszwecke von Huber Immobilien. Sie stellt kein Angebot, keine Zusage, keine Empfehlung, keine Kreditwerbung für ein konkretes Kreditprodukt oder Kreditinstitut, keine Kreditvermittlung sowie keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzt insbesondere keine Bankunterlagen/ESIS-Informationen nach HIKrG. Zinsen, Laufzeiten, Nebenkosten, Raten und Finanzierbarkeit sind Annahmen; tatsächliche Konditionen hängen u. a. von Bonität, Eigenmitteln, Sicherheiten, Objektbewertung, Einkommen, Alter, Bankprüfung und Marktlage ab. Nicht enthalten sind individuelle Bankspesen, Kontoführung, Versicherungen, Steuern/Gebühren sowie Rechts-/Notarkosten, sofern nicht ausdrücklich angeführt. Trotz sorgfältiger Erstellung übernimmt Huber Immobilien keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Erreichbarkeit der Konditionen; Haftung für leichte Fahrlässigkeit und Folgeschäden ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Vor Kauf- oder Finanzierungsentscheidung sind verbindliche Bankangebote sowie Rechts-, Steuer- und Finanzierungsberatung einzuholen.

"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

