

IHRE TRAUMIMMOBILIE DACHGESCHOSSWOHNUNG TRAUN



HUBER IMMOBILIEN „DA BIN ICH ZUHAUS“



Unbenannte Karte

Erstelle eine eigene Beschreibung für deine Karte.

HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. Mühlkreis
Telefon: 0043-664-4509058

Mobil: 0043-664-4509058
Fax: 0043-7941-70555
E-Mail: info@immohuber.at
Website: <http://www.immohuber.at>
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Immobilientreuhänder
Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
office@immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941-70 555



Immobilie: IH137 - 112m² WOHLFÜHLWOHNEN | LÄSSIG LEBEN | DACHGESCHOSSWOHNUNG
MIT DACHTERRASSE ZENTRUM TRAUN

Adresse: 4050 Traun
Leerwies

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Eigentumswohnung	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	2000	Stockwerk:	2 OG
Bauart:	Massiv/Beton	Fahrstuhl:	-
Dachform:	Satteldach	Heizungsart:	Zentralheizung/Fussboden
Baustil:	einfacher Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Ferngas
Energietyt:	-	Fenster:	2-Fach Isolierglas weiß
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Türen:	Furnierter Röhrenspan
Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade	Raumhöhe:	2,6m
Beziehbar ab:	01.01.2023	WG geeignet:	ja
Gebäudezustand:	gebraucht/befriedigend	Studenten geeignet:	ja
Neuwertig:	nein	Senioren geeignet:	nein
Sanierungsart:	Teilsaniert	Familien geeignet:	jein
Erschließung:	voll erschlossen	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Festnetz,Strom, Gas	Energieausweisart:	Bedarf
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweis Ausstellung:	18.12.2020
Lärmbelästigung:	ruhig	Energieausweis gültig bis:	17.12.2030
Lagequalität:	sehr gut	Heizwärmebedarf (HWB):	54 kWh/m ² a
Lage im Gebiet:	ruhige Stadtlage	Klasse Heizwärmebedarf:	C
Barrierefrei:	nein	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.89
Lage im Bau:	vorne links	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:B	
Orientierung Haupträume:	Nach Süden	Primärenergiebedarf (PEB):	129.5 kWh/m ² a
		Kennwert für CO2:	26.1 kg/m ² a
Distanz zum Zentrum	00.80 km	Distanz zum Kindergarten:	00.28 Km
Distanz zum Flughafen:	06.90 Km	Distanz zum Hort:	00.28 Km
Distanz zum Bahnhof:	01.00 Km	Distanz zur Volksschule:	00.90 Km
Distanz zur Autobahn:	03.70 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.90 Km
Distanz zum Bus:	01.00 Km	Distanz zum Gymnasium:	00.55 Km
Distanz zum Einkauf:	01.50 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.40 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.80 Km	Distanz zu Naherholung:	02.10 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.45 Km	Distanz zum See:	02.10 Km
Distanz Ärztezentrum:	00.45 Km	Distanz zum Skigebiet	00.00 Km
Distanz Apotheke:	00.85 Km		

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	112.00m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	116.93m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut.	-	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m ² :	-	Loggien Fläche:	-
Unterkellert:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Anzahl Kellerräume:	1	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	4.93m ²
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	Süden
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	-
Nebenträume Anzahl:	1	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	2
Anzahl Schlafzimmer:	3	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	34.76m ²

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

WC

WC:	ja
Fenster:	nein
Waschbecken:	ja

BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
WC:	nein
Bidet:	nein
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	ja

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (WC, Sanitär)
Steinböden:	nein
PVC:	nein
Parkett:	ja (3xSZ, WZ, Diele)
Laminat:	-

AUSRICHTUNG TERRASSE

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	ja
West:	-

Allgemeine Ausstattung des Hauses

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja Kabel TV Liwest
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	-
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	-
Kabelkanäle:	-
Alarmanlage:	-
Kamera:	-
Polizeiruf:	-
Rolläden:	ja
Elekt.Raffstores:	-
Staubsaugeranlage:	-
Wohnraumlüftung:	-
Klimaanlage:	-
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	-
Wintergarten:	-
Tischherd:	-
Kamin:	1 freier Anschluss
Fitnessraum:	-
Schwimmbad:	-
Whirlpool:	-
Sauna:	-
möbliert:	teilmöbliert
Abstellraum:	ja

Preise

Kaufpreis: 360.000 EUR

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	12.600.00 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	3.960.00 EUR
Vertragserichtungsgebühr	5.000.00 EUR
Gesamt	21.560.00 EUR

Betriebskosten

Rücklage	101.21 EUR
Betriebskosten	201.48 EUR
Betriebskosten TG	8.94 EUR
Heizkosten	54.07 EUR
Warmwasser	27.57 EUR
Gesamt	393.27 EUR

Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM PERFEKTEN LEBENSMITTELPUNKT IN TRAUN

DAS VORSTELLEN

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein; Ihr neues Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Traun kenne zu lernen.

In sehr ruhiger Innenstadtlage von Traun befindet sich diese großzügige 112m² Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und 2 Tiefgaragenabstellplätzen, in einem überschaubaren 8 Parteienhaus. Aufgrund der Wohnungsgröße sind alle Zimmer großzügig gestaltet, man fühlt sich auf Anhieb sehr wohl und heimelig. Die Wohnlage **inmitten bester Infrastruktur**, wird Sie mehr als begeistern und **alle Vorteile modernen, urbanen Wohnens wieder spiegeln. Der faire und leistbare Kaufpreis macht die gut** erhaltenen Wohnung sehr attraktiv.

DIE LAGE

Traun, ist nach Leonding die 2.größte der Speckgürtelgemeinden im Großraum Linz und die 5 größte Stadt von ganz Oberösterreich. Traun ist ein beliebter Wohnort geworden, da die Stadt über eine sehr gute Infrastruktur, hohe Wohnqualität, schulische Einrichtungen, große Einkaufsmöglichkeiten, viele sportliche sowie kulturelle Angebote, Bezirksbehörden, eine rasche Verkehrsanbindung an die nahe Landeshauptstadt Linz und an die Autobahnen A1 und A25 verfügt. Im Süden begrenzt der Fluss Traun das Gemeindegebiet und im Norden die Wiener Straße (B 1).

Zunächst zur unmittelbaren Wohnlage der Wohnung. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Almtalerhofes ca. 10min vom Trauner Stadtplatz entfernt. Von ihrem neuen Zuhause haben Sie (fast) **alles in fußläufiger Entfernung inkl. Straßenbahnhaltestelle Schloss Traun der Linie 4 (750m).**

Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Haid erreicht man in 2.5 km.

- Nach Linz/Hauptplatz 14 Km
- Marchtrenk 11 KM
- Nach Wels/Hauptplatz 19 KM
- Nach Enns/Hauptplatz 23 KM
- Nach Steyr/Hauptplatz 30 KM

DAS WOHNEN

Hereinspaziert und lassen Sie uns loslegen. Der Vorraum ist L-förmig angelegt und mit seinen 14m² ausgesprochen groß. Hier wird es für Sie ein leichtes Sein, auch für eine 4 oder 5köpfige Familie ausreichend Garderobenschränke einzubauen, damit alles ordentlich verstaut ist.

Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. Ich darf Ihnen dazu folgend **den einen oder anderen Einrichtung- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben.** Mit einem **raumhohen Schrankverbau im Vorraum**, finden eine **Vielzahl an Schuhen** deren **geeigneten Platz**. Durch die vorhandene durchgehend verlegte Fußbodenheizung ist das Einrichten überdiese leichter umzusetzen.

Der Diagonal verlegte Echtholzparkettboden zieht sich lückenlos durch die gesamten Wohn- und Schlafräume. In weiters tolles Einrichtungsdetail sind die leicht abgehängten Strukturdecken mit direkter sowie indirekt eingebauter LED-Beleuchtung im Vorraum und Wohn-Essbereich der Wohnung. Sie haben dadurch perfekt aber sanft ausgeleuchtete Räume in modernem Wohndesign.

Der 35m² Wohnbereich (ebenfalls L-förmig) beinhaltet Küche, Essen und Wohnen. Die Einrichtung wurde dem Raumschnitt perfekt angepasst. Im Anschluss an die u-förmige Küche mit kl. Kochinsel, ist der freistehende Esstisch. Auf der anderen Seite befindet sich noch ein weiteres Küchenelement aus Kästen und Arbeitsplatte. Hier steht der Kaffeevollautomat - perfekte Lage. Die Küche ist bereits in die Jahre gekommen im Großen und Ganzen dennoch einige Jahre noch gut.

Beschreibung

Als Tischlerküche wurde diese bereits dazumal perfekt an den Raumgrundriss angepasst und auch neue Küche werden diesbezüglich nicht viel mehr Möglichkeiten rausholen. Es ist halt eine Geschmackssache wie Sie sich entscheiden.

Der Essbereich besteht im Moment aus einem massiven Holztisch mit gemütlichen Schalensesseln. Der Wohn- und Loungebereich ist im hinteren Bereich des Raumes und bietet ausreichend Platz für große, moderne Couchen zum Lümmeln und Chillen. Der Fernseher wurde ebenso durch eine vorgebaute hinterleuchtete Wand verkleidet. Ein, gerade in dieser Zeit **sehr großer Vorteil ist die Voraussetzung, im Wohnbereich einen Kachelofen bzw. Sichtkaminofen zu installieren.** Früher eher für das Wohlbefinden u. Auge angeschafft, können Sie **mit dieser Heiz/Energiequelle billig die ganze Wohnung damit beheizen, erhebliche Energiekosten einsparen und wohlige Strahlungswärme genießen.** Sprechen Sie uns diesbezüglich an, wir können Ihnen gerne weiterhelfen. In Kombination mit der vorhin genannten., abgehängter Decke mit Deckenspots, vermittelt dieser Hauptwohnbereich ein hohes Maß perfekten Wohnens und Gemütlichkeit.

Die nicht einsehbare Dachterrasse ist zwar kein Platzgigant, mit den dementsprechenden Gestaltungsideen lässt sich aber auch dieser Außenbereich sehr gemütlich gestalten.

Ein weiteres Wohn-Highlight ist der erst vor kurzem neue errichtete Badebereich der Wohnung. Großflächig, farblich harmonisch abgestimmte Boden und Wandfliesen in Kombination mit modernem Bad- und Lichtdesign, machen dieses Badezimmer auf jeden Fall zu einer kleinen Wellnessoase. Die bodentiefe Dusche ist offen und durch eine eingefärbte Glaswand vom Rest abgetrennt. Im Raum sehr gut integriert, ist auch die gemütliche Badewanne. Der einladende Waschbereich, wurde mit 2 aufgesetzten Waschbecken sowie hellen Bademöbeln gestaltet. Ein großer Handtuchheizkörper und die Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschlüsse befinden sich ebenfalls im Bad. Die kalte Jahreszeit steht bereits vor der Tür. Sehen Sie sich schon ein heißes Duft Bad einlassen mit ein paar Kerzen und guter Entspannungsmusik? Ja - Wellness geht auch wieder zuhause!

Kommen wir nun zu den Schlafbereichen. Diese sind meiner Meinung perfekt situiert worden. 2 (Kinder)Zimmer befinden sich im Osten der Wohnung zwischen Bad und Wohnzimmer und das Hauptschlafzimmer genau gegenüber im Westen der Wohnung, hinter der Küche. Gerade Eltern wissen ein ungestörtes/ungehörtes Schlafzimmer sehr zu schätzen – Sie wissen, was ich meine!

Mit knapp 16m² und 15m² sind die 2 Kinderzimmer ausgesprochen groß dimensioniert. Je nach Lebenssituation bestehen hier einige Möglichkeiten der Nutzung wie zum Beispiel

- Als Kinder u. Jugendzimmer bieten Sie neben Bett und Schränken auch die Möglichkeit eine kl. Couch mit einzurichten.
- Großzügiges Ankleidezimmer oder Schrankraum
- Großzügiges Homeoffice
- Therapie-Behandlungsraum
- Sport und Fitnessraum
- Öffnung und Integrierung eines der Kinderzimmer als Esszimmer

Das Hauptschlafzimmer wurde entgegen dem eigentlichen Grundriss durch einen vorgelagerten offenen Schrankbereich verändert. Dadurch befindet sich nur mehr das Doppelbett und die Anschlussmöglichkeit für einen Fernseher im Zimmer. Sofern diese Gestaltung nicht den Vorstellungen entspricht, kann man durch den Trockenbau dies relativ einfach wieder rückbauen. Auch hier bestimmt wie so oft der Geschmack, Einrichtungswunsch und Haptik die Gestaltung. Neben dem Schlafzimmer gibt es noch einen sehr nützlichen Abstellraum und das WC mit Waschbecken.

DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN/ANREGUNGEN

Zum Zustand der Wohnung ist folgendes zu sagen. Der Gesamtzustand ist als sehr gut bis gut zu bezeichnen. **Prinzipiell ist es absolut nicht notwendig die Wohnung sofort zu Renovieren/Sanieren.** Wenn überhaupt, dann sprechen wir hier von einer „Pinselrenovierung“. Was wäre sinnvoll bzw. notwendig zu machen?

Beschreibung

- wenn möglich Parkettböden im Wohnbereich abschleifen/neu versiegeln/neue Sockelleisten
- neu Ausmalen/Auspachteln/Ausbessern der Innenwände/Decken

Optional

- neue weiße Innentüren
- neue Parkettböden im Wohn/Esszimmer/Schlafzimmern (z.B. Eiche Landhausdiele)
- neue Fliesenböden in der Diele inkl. Küchenzone (Format 60x60cm)
- neue Küche

DIE INFRASTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

Da Traun über eine hervorragende Infrastruktur verfügt, würde es den Rahmen sprengen, Ihnen hier alles aufzuzählen. Ein paar Tipps und Hinweise möchten wir Ihnen aber schon jetzt geben, was sich in der unmittelbaren Umgebung ihres neuen Zuhauses befindet. **Fußläufig erreichen Sie** in nicht mal 10min den schön gestalteten **Hauptplatz von Traun. Sternförmig rund um den Hauptplatz** finden Sie **eine Vielzahl** an unterschiedlichsten **Einrichtungen und Einkaufsgelegenheiten aller Kategorien.**

Der **jeden Freitagnachmittag** in der ehemaligen Fußgängerzone (Linzer Straße) abgehaltene **Bauernmarkt, mit vielen regionalen Spezialitäten,** ist ein Anziehungspunkt für die Bevölkerung Trauns und der Umgebung. Am **letzten Samstag im Juli** findet jedes Jahr im Stadtzentrum, das beliebte **„Traun-Vinum“** statt, wobei die **besten Winzer Österreichs ihre besten Weine vorstellen** und ausschenken. Weiters sind die **Einkaufscitys „Pluscity und das Haidcenter“** in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Gemeinde Traun verfügt über eine große Auswahl an Schul- und Betreuungseinrichtungen. 9 Kindergärten, sowie 2 Pfarrcaritas-Kindergärten, 5 Kinderhorte mit Krabbelstuben und Tagesmütter, 4 Volksschulen, 2 Mittelschulen, 1 Polytechnische Schule, 1 integrative Ganztageschule. Für die Oberstufen gibt es 1 Bundeshandelsakademie und -

-Schule, 1 Bundesrealgymnasium und 1 Höhere technische Lehranstalt und Fachschule für Informations- und Kommunikationstechnologie/Datenverarbeitung.

DAS LEBEN | FREIZEIT | KULTUREINRICHTUNGEN

Neben der guten infrastrukturellen Versorgung können Sie auch auf ein **reichhaltiges, kulturelles und gastronomisches Angebot in Traun** bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem neuen Zuhause zurückgreifen.

Nur einen **Steinwurf neben dem Schloss Traun** entfernt, befindet sich der **„Kultur.Park.Traun Spinnerei“**. In der **„Spinnerei“** werden den Gästen Kabarett, Kleinkunst, Konzerte (z. B. Rock, Pop, Alternative, a cappella), Theaterprojekte der Trauner Schulen und Weiteres angeboten. Weitere Kulturelle Veranstaltungen finden Sie auch **in der Galerie Traun** und im **Schloss Traun.**

Im Frühsommer finden die **„Trauner-Kulturtage“** statt und Im Sommer werden unter dem Titel **„FR.I.Z.“ (Freitag im Zentrum)** open-Air Rock-Konzerte auf dem Pfarrplatz abgehalten. **Traun belebt!**

Kulinarische Genüsse finden Sie in der **Trattoria Geppetto** (6min Fußweg). Hier erleben Sie Italien pur – nicht nur **sämtliche Zutaten der Speisen** werden zweimal wöchentlich **direkt aus Italien** angeliefert, auch alle Mitarbeiter stammen aus verschiedensten Teilen Italiens. **Das ist Italien pur!** Auch die **Trauner Schmankerlhütte** (8min), die **FAB Kantine im Glashaus** (10min) und das **Restaurant Schloss Traun** (11min), mit seinem einladenden Gastgarten inmitten dem Schlossambiente lädt zum Verweilen ein. Ein weiterer kulinarischer Tipp ist das **„SUDHAUS TRAUN“** (8min). Hier genießen Sie **regionale Jausenschmankerl** und trinken dazu **hausgebraute Bierspezialitäten** nach alten Rezepten und feinste Destillatspirituosen. **Und alles quasi ums Eck von ihrem neuen Zuhause.**

Zu den wichtigsten Freizeiteinrichtungen von Traun zählen das **Badezentrum Traun mit seinem Hallenbad, Freibad, seiner Saunawelt und der Eishalle,** sowie der sich gleich daneben befindliche

Beschreibung

Oedter See, welcher im Sommer tausende Badegäste anlockt. Hier gibt es auch Zwei Beachvolleyballplätze, sowie den Renata Hönisch Motorik Park. Ein **besonderes Erlebnis ist der** wunderbare **Palmenstrand am See**. Jung und Alt aus Nah und Fern strömen zum Badensee **Traun/Oedt** um an Oberösterreichs einzigartigem Sandstrand

„**Red Coconut Beach**“ karibisches Flair zu genießen.

Kennen Sie den BIKE-PARK am Oedter See?

Auf einer Fläche von 6.000 m² erstreckt sich **Oberösterreichs größte und vielseitigste Bike Anlage**. Von einem 5m hohen Starthügel aus kann jeder auf einer der sieben verschiedenen Strecken sein Können auf dem Bike unter Beweis stellen - egal ob Anfänger oder Profi.

Kinderspielplätze / Ballwiesen, Parks, wie der Gablerpark, der Schlosspark, diverse Rad- und Wanderwege in die Traunauen, Streetballplätze, Waldlehrpfad, eine Asphaltstockhalle und das Sportzentrum Traun runden das abwechslungsreiche Freizeitangebot ab.

Das sehr gute **Gemeindezusammen-Leben** erkennt man in Traun auch an der regen Vereinstätigkeit **mit fast unglaublichen 100 Vereinen**, welche im Sportbereich durch die Dachverbände ASKÖ/UNION/DSG sehr gut strukturiert sind. Neben den Sportvereinen bilden die zahlreichen Musik- und Kulturvereine, die Spitze der Vereine.

DAS FAZIT

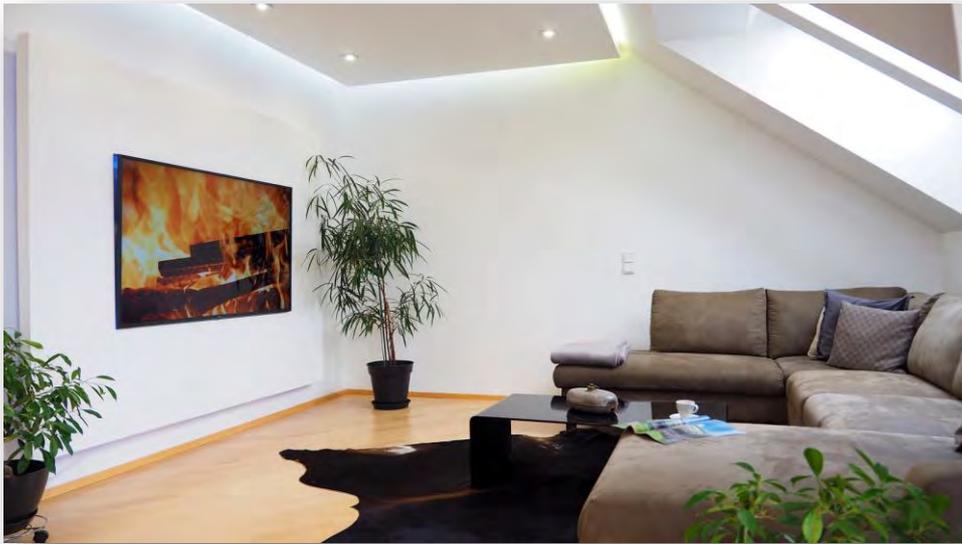
Die 112m² Wohnung besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung mit großen, hellen Räumen. Moderne Einrichtungs- und Lichtelemente machen richtig Lust aufs Wohnen. Sie werden sich auf Anrieb darin sehr wohlfühlen. Neben der gemütlichen kl. Dachterrasse gehören zur Wohnung auch noch 2 Tiefgaragenabstellplätze. Nur **wenige Wohnlagen außerhalb von Linz**, können auf so eine **große Auswahl an Infrastruktur, Sport- und kulturellen Angeboten zurückgreifen – und das überwiegend in Fußnähe**. Ein fairer Preis, macht diesen Wohntraum zu einer perfekten Kaufgelegenheit. Erwerben Sie eine **wertbeständige, moderne und attraktive Wohnung – „ein Zuhause in einer pulsierenden Stadt“!**

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Mögliche Besichtigungstermine sind am 20,21 bzw. 24.10.2022, jeweils von 09.00 – 11.00 Uhr und von 13.00 – 17.00 Uhr. Es wird um eine telefonische Terminvergabe unter 0664 450 90 58 ersucht.

Sollte es nach Ablauf der Besichtigungstermine binnen Frist mehr als einen Käufer geben, wird das Haus nach einem anonymen Bieterverfahren verkauft! Anbotslegungsfrist bis 31.10.2022. Im Falle eines Bieterverfahrens haben alle Anbotsleger die Möglichkeit, nach dem 31.10.2022 durch eine weitere Fristsetzung bis 04.11.2022, deren Erstanbot auf eine Kaufpreissumme abzuändern, welche Sie bereit sind maximal für die Liegenschaft zu bezahlen. Das Höchste Kaufanbot wird den Eigentümern vorgelegt. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch mit uns.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung. Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten **KENNENLERNTERMIN**.







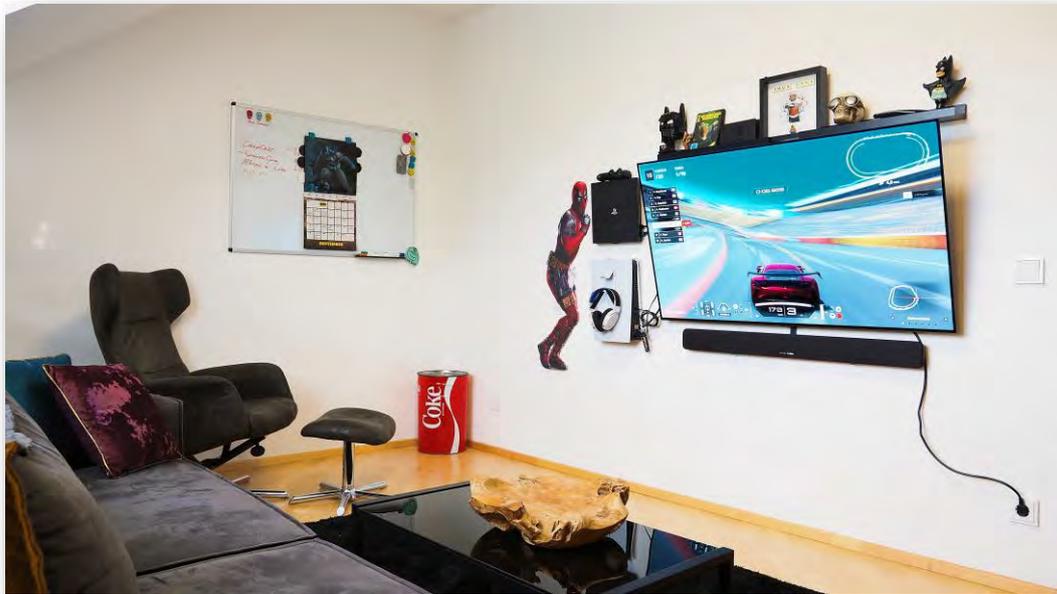














Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
info@immohuber.at
www.immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941 – 70 555

HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.

Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können, beantworten werden!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>)

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.

Kaufpreis Wohnung IH137	€	360.000,00	
3,5% Grunderwerbsteuer	€	12.600,00	
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€	3.960,00	
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€	5.000,00	
Gesamtkosten	€	381.560,00	
Monatliche Kosten			
Rücklage	€	101,21	
Betriebskosten	€	201,48	
Betriebskosten Tiefgarage	€	8,94	
Heizkosten	€	54,07	
Warmwasser	€	27,57	
Gesamtkost+A12:C40en ca.	€	393,27	€ 393,27
FINANZIERUNG VARIANTE A			
Gesamtkosten	€	381.560,00	
Eigenmittel	-€	81.560,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,75 %)	€	300.000,00	€ 1.384,00
Fixzins			
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 1.777,27
FINANZIERUNG VARIANTE B			
Gesamtkosten	€	381.560,00	
Eigenmittel	-€	111.560,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,50 %)	€	270.000,00	€ 1.209,00
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 1.602,27
FINANZIERUNG VARIANTE C			
Gesamtkosten	€	381.560,00	
Eigenmittel	-€	151.560,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre 3.25 %)	€	230.000,00	€ 998,00
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 1.391,27
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://www.raiffeisen.at/oe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html			

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	3
III. Energieausweis	3
IV. Grundlagen der Maklerprovision.....	4
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	5
VI. Rücktrittsrechte.....	9
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und
Vermögensstreuhandler, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr.
297/1996.
GZ 2015 / 12 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. 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 Tarifordnung 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 Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
(länderweise unterschiedlich)
6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
Neben der laufenden Tilgungsrate 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 Liegenschafts anteilen**
- Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- **Unternehmen aller Art**
- Abgeltungen für **Superädifikate** 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 %**
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

B) bei Optionen

- **50 % der Provision gem. Punkt 8. A**, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. 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 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. 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 Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht 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.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 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 Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. 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 Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b 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.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
 - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

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

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

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
 - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter 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,
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 Gesamtkosten 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,
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 gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, 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, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen 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.

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, 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 maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

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

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

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

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

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

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des

* siehe Anhang

Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich 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 Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und 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 schriftlich zurück- treten, 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.

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 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungs-pflicht 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 schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 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 genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvermögensteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge 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 1.1.2016 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 Immobilienvermögensteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) 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 Veräußerungsgewinns von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

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

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

2. Befreiung von der Immobilienvermögensteuer

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 Immobilienvermögensteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinns von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016)

Instandsetzungsfünftel – 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 Pauschalmethode (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 Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

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

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN



Fa. Huber Immobilien OG

Marktplatz 4

A-4212 Neumarkt/Mkr

Fax: 0043 7941 70555

Tel: 0043 664 450 90 58

<http://www.immohuber.at>

E-Mail: office@immohuber.at

FN: 285754b – LG-Linz

Ust.ID:ATU62952512

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch Herrn Stefan Huber, Eigentümer der Fa. Huber Immobilien OG vertreten ist.

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

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

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)

Widerrufsformular

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

An Huber
Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis
www.immohuber.at
office@immohuber.at
Rechtsdaten FN:285754b-LG-Linz
Ust.ID: ATU62952512

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN



Abgeber/Interessent(en)

Name(n):

Adresse(n):

Tel.:

E-Mail:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns am (Datum)
abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung folgender Dienstleistung

Alleinvermittlungsauftrag

Vermittlungsauftrag

Maklervertrag mit dem Interessenten

Datum

.....
Unterschrift des Verbrauchers (nur bei Mitteilung auf Papier)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45311 Traun
BEZIRKSGERICHT Traun

EINLAGEZAHL 5244

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentüternamen ***
*** Name 1: Savic ***
*** Vorname 1: Vladan ***
*** Name 2: Markus ***
*** Vorname 2: Claudia ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 174/2021

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1555/9	GST-Fläche	* 1251	
	Bauf.(10)	286	
	Gärten(10)	965	Leerwies 13

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 5355/1996 Eröffnung der Einlage für Gst 1555/9 aus EZ 3951
- 2 a 1334/1989 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins
Gst 1555/9
b 5355/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3951
- 3 a 3548/1999 Bauplatz (auf) Gst 1555/9 gem Schreiben 1999-06-29, Zl.
III/1-1311/1-1-1999/Haj
- 4 a 2917/2002 Verwalterin der Liegenschaft HAUS & GRUND Immobilien- und
Verwaltungsgesellschaft mbH, Südtiroler Straße 5, 4020 Linz

***** B *****

- 20 ANTEIL: 127/1616
Vladan Savic
GEB: 1989-02-13 ADR: Leerwies 13, Traun 4050
a 2917/2002 Wohnungseigentum an W 8
b 915/2018 IM RANG 5235/2017 Kaufvertrag 2017-10-19 Eigentumsrecht
c 915/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

21 ANTEIL: 127/1616

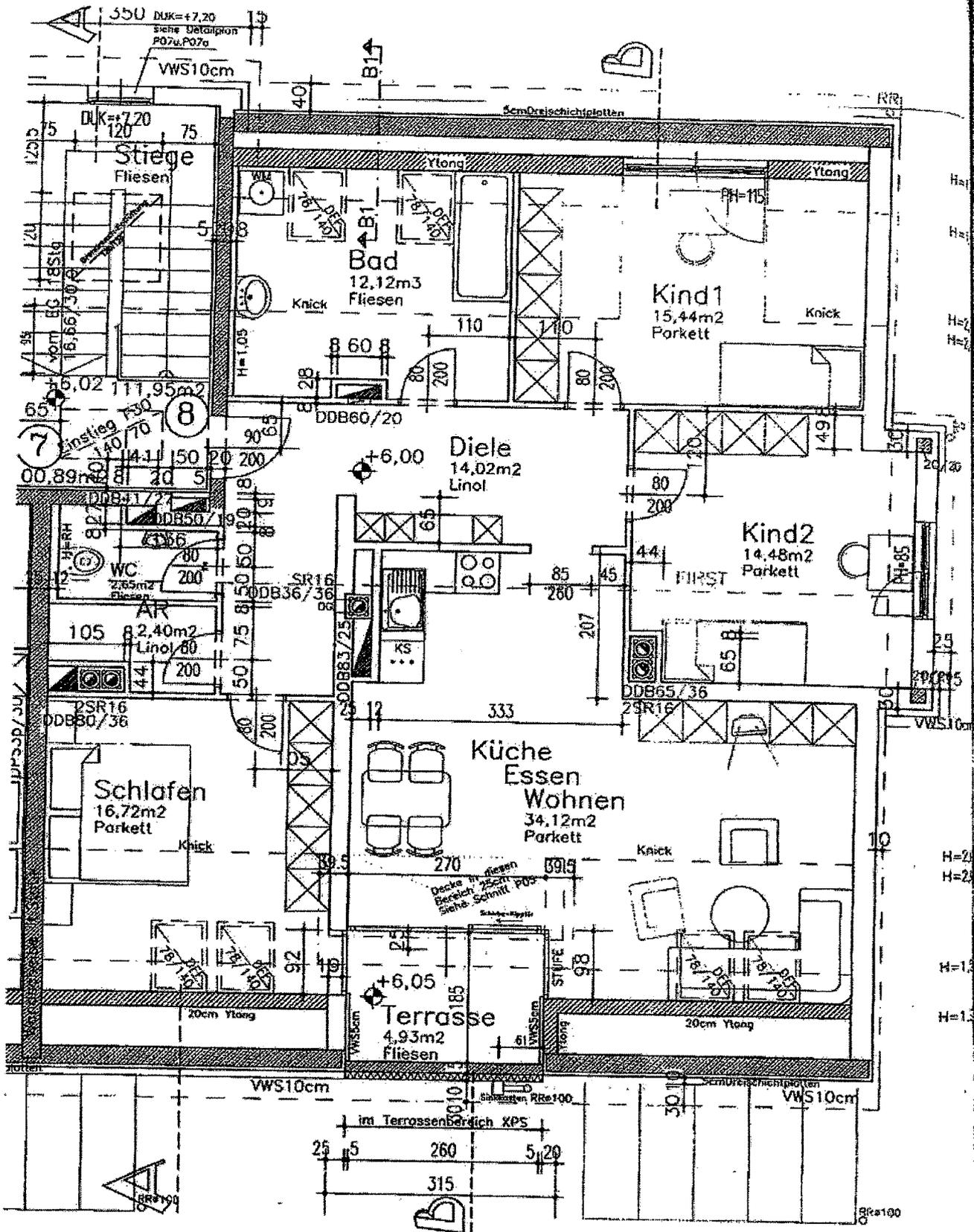
- Claudia MARKUS
GEB: 1991-03-06 ADR: Leerwies 13, Traun 4050
a 2917/2002 Wohnungseigentum an W 8
b 915/2018 IM RANG 5235/2017 Kaufvertrag 2017-10-19 Eigentumsrecht
c 915/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

- 7 a 2917/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt VII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2002-06-18

34 auf Anteil B-LNR 20 21
a 1436/2018 Pfandurkunde 2018-01-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 285.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
b 1436/2018 Kautionsband

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



790					270			453	75			
265	78	14	78	100	270		181	78	14	78	102	75
					260							
325	395			25	270	20		403			80	75



10180 WEG Leerwies 13

Vorschreibungsliste für den Monat 10/2022

BE-Nr. 80	Top-Nr. 08	Nutzungsart:	Wohnung		
Stiege/Tür: -/08	Geschoß: 2. OG	NFL: 111,95 m²	106 Anteile		
Name: Claudia Markus Vladan Savic					
Kunden-Nr.: 10180 0080 003	Verrechnungsbeginn: 01.02.2018	Befristung:	-		
	Kündigungsverzicht bis: -	Vertragsende:			
EP-Nr. Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	%-Anteil	USt-Satz %	Betrag	
7900 Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	13,1188%	0	84,48	
10001 Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	13,1188%	10	74,01	
11002 Betriebskosten Heizung	Nutzfläche Heizung	16,4340%	20	45,06	
14051 Betriebskosten Warmwasser	Nutzfläche Heizung	16,4340%	10	25,06	
30011 Betriebskosten (Verteilungskreis 01)	Anteile ETW	14,8459%	10	93,16	
USt 10 %				19,22	
USt 20 %				9,01	
Summe			(Netto: 321,77)	350,00	

BE-Nr. 6080	Top-Nr. TG08	Nutzungsart:	Tiefgarage		
Stiege/Tür: -/TG08	Geschoß: 1. UG	NFL: 0,00 m²	12 Anteile		
Name: Claudia Markus Vladan Savic					
Kunden-Nr.: 10180 6080 003	Verrechnungsbeginn: 01.02.2018	Befristung:	-		
	Kündigungsverzicht bis: -	Vertragsende:			
EP-Nr. Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	%-Anteil	USt-Satz %	Betrag	
7900 Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	1,4851%	0	9,56	
10002 Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	1,4851%	20	8,38	
10042 Betriebskosten Tiefgarage	Anteile Tiefgarage	12,7660%	20	4,26	
USt 20 %				2,53	
Summe			(Netto: 22,20)	24,73	

BE-Nr. 6090	Top-Nr. TG09	Nutzungsart:	Tiefgarage		
Stiege/Tür: -/TG09	Geschoß: 1. UG	NFL: 0,00 m²	9 Anteile		
Name: Claudia Markus Vladan Savic					
Kunden-Nr.: 10180 6090 003	Verrechnungsbeginn: 01.02.2018	Befristung:	-		
	Kündigungsverzicht bis: -	Vertragsende:			
EP-Nr. Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	%-Anteil	USt-Satz %	Betrag	
7900 Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	1,1139%	0	7,17	
10002 Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	1,1139%	20	6,28	
10042 Betriebskosten Tiefgarage	Anteile Tiefgarage	9,5745%	20	3,19	
USt 20 %				1,89	
Summe			(Netto: 16,64)	18,53	

10180 WEG Leerwies 13

Vorschreibungsliste für den Monat 10/2022

Summen für 10/2022			Betrag
Betriebskosten	(Menge:	127,00)	88,67
Betriebskosten (Verteilungskreis 01)	(Menge:	106,00)	93,16
Betriebskosten Heizung	(Menge:	111,95)	45,06
Betriebskosten Tiefgarage	(Menge:	21,00)	7,45
Betriebskosten Warmwasser	(Menge:	111,95)	25,06
Rücklage Allgemein	(Menge:	127,00)	101,21
USt 10 %	(Basis:	192,23)	19,22
USt 20 %	(Basis:	67,17)	13,43
Summe	(Netto:	360,61)	393,26

Claudia Markus
Vladan Savic
Leerwies 13/08
4050 Traun

**Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung**

Rechnungsnummer:	10180 6080 003 2022 2	Ihre Kundennummer:	10180 6080 003
Rechnungsdatum:	03.06.2022		
UID-Nr.:	ATU60906719	Objekt-Nr.:	10180
Abrechnungsperiode:	01.01.2021 bis 31.12.2021		
Objekt:	4050 Traun, Leerwies 13		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 6.080 / Top-Nr. TG08 / Tür-Nr. TG08	Nutzungsart:	Tiefgarage
Einzelabrechnung für:	Claudia Markus; Vladan Savic		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2021 bis 31.12.2021
Verteilungsbasis: 808 Einheiten (WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil: 12 von 808 Einheiten, dies entspricht 1,4851 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	381,40	20,00 %			5,66		
Versicherung Gebäude	2.247,52	20,00 %			33,38		
Strom	569,47	20,00 %			8,46		
Verwaltungshonorar	2.319,98	20,00 %			34,46		
Winterdienst	424,75	20,00 %			6,31		
Objektprüfung ÖNorm B1300	113,52	20,00 %			1,69		
Ergebnis Betriebskosten	6.056,64		1,4851 %	365/365	89,96	91,20	1,24

2. Betriebskosten Tiefgarage

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2021 bis 31.12.2021
Verteilungsbasis: 94 Einheiten (Anteile Tiefgarage)
Ihr Anteil: 12 von 94 Einheiten, dies entspricht 12,7660 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Tiefgarage	31,00	20,00 %			3,96		
Ergebnis Betriebskosten Tiefgarage	31,00		12,7660 %	365/365	3,96	70,20	66,24

3. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 20,00 % 67,48
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 67,48 13,50

Umsatzsteuerausgleich Rücklage	-12,65
--------------------------------	--------

Guthaben (Brutto)	68,33
--------------------------	--------------

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	161,40
Fakturierte Umsatzsteuer	32,28
Zwischensumme	193,68

Aufwand

Nettoaufwand (aller Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	93,92
Umsatzsteuer	-	18,78
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)	-	12,65
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	125,35

Abrechnungsergebnis

Summe Fakturierung		193,68
Summe Aufwand	-	125,35
Abrechnungsergebnis		68,33

Ihre Abrechnung weist ein Guthaben auf, welches Ihrem Kundenkonto gutgeschrieben wird.

Wenn Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, wird das Guthaben zum Fälligkeitszeitpunkt berücksichtigt.

Haben Sie uns kein SEPA-Lastschriftmandat erteilt, und Ihr Kundenkonto ist ausgeglichen, können Sie unter Bekanntgabe Ihrer Bankverbindung die Auszahlung Ihres Guthabens bei uns beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
BOSS Hausverwaltung Zitta

III. Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-93,92	-18,78
Fakturierte Nettobeträge des abgerechneten Kalenderjahres gemäß Rechnungslegung	161,40	32,28
Summe/Differenz	67,48	13,50
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-25,30
Summe Vorsteuerabzug		-11,80

Rücklagenabrechnung für: Rücklage Allgemein

Abrechnungseinheit: Leerwies 13, 4050 Traun

Abrechnungsperiode: 01.01.2021 Bis 31.12.2021

Aufwände

Instandhaltung	Datum	Summe	
Barbelege / 2Stk. Schmutzfangmatte	11.01.2021	-11,65	-8.545,62
Gumplmayr / 3Stk. Feuerlöscher Tausch+Entsorgung	01.03.2021	-313,96	
Karl Forster/ Apfel-/Kastanienbaum gefällt (Wegen Spielplatz)	02.05.2021	-318,00	
Linsbauer GmbH / Errichtung Spielplatz	24.06.2021	-7.000,00	
J.E. Elektro / EG - Tausch Bewegungswächter außen	25.06.2021	-165,67	
Heissinger Albert / Tausch Armatur Waschküche	01.08.2021	-188,67	
RoPeKu /2 x Baumstumpf gefräst bei Spielplatz	20.10.2021	-481,00	
Pfarrkirche Traun / Miete - ET-Versammlung	27.12.2021	-66,67	
Bankspesen - Spesen des Geldverkehrs			
Zwischensumme			-8.664,92
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-752,68
Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)			-198,18
Summe Aufwände			-9.615,78

Erlöse

Erlöse Rücklage Allgemein			7.499,76
Instandhaltung	Datum	Summe	147,09
J.E. Elektro / EG - Tausch Bewegungswächter außen - Skonto	08.07.2021	3,32	
Linsbauer GmbH / Errichtung Spielplatz - Skonto	20.07.2021	140,00	
Heissinger Albert / Tausch Armatur Waschküche - Skonto	16.08.2021	3,77	
Zinsenertrag aus Bankguthaben			0,57
Zinsenertrag aus Rücklage			4,75
Zinsenertrag aus Sparbüchern			151,43
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)			99,11
Summe Erlöse			7.902,71

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2020			25.755,98
Saldo aus Abrechnungsperiode 2021		Summe	-1.713,07
Aufwände		-9.615,78	
Erlöse		7.902,71	
Stand 31.12.2021			24.042,91

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage Allgemein)

Anteilige Aufwände		Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Ausgaben aus der Rücklage (ohne USt)	1,4851% von	8.664,92 entspricht	128,69 somit	25,74
davon zu versteuern mit 0% USt	1,4851% von	0,00 entspricht	0,00 somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	1,4851% von	8.664,92 entspricht	128,69 somit	25,74
Anteilige Erlöse		Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Einlagen in die Rücklage (ohne USt)	1,4851% von	7.902,71 entspricht	117,37 somit	0,44
davon zu versteuern mit 0% USt	1,4851% von	7.755,62 entspricht	115,18 somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	1,4851% von	147,09 entspricht	2,19 somit	0,44
Gesamtanteil				
Der Saldo der Rücklage zum Stichtag 31.12.2021 beträgt		24.042,91		
Ihr Anteil am Saldo der Rücklage beträgt	1,4851% somit	357,07		

**Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung**

Langfassung

für die Abrechnungseinheit: 4050 Traun, Leerwies 13
Abrechnungsperiode: 01.01.2021 bis 31.12.2021

Position/Buchungstext	Datum	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand	Fakturiert	Differenz
Betriebskosten					
<u>Forderungen Versicherungsschäden</u>					
Rohrmax Rohrreinigungs- /VERS 282 Top3 - Verstopfung behoben	24.02.2021	Rohrmax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsges.m.b.H	199,00		
Rohrmax Rohrreinigungs- /VERS 282 Top3 - Verstopfung behoben -	10.03.2021		-5,97		
Rohrmax Rohrreinigungs- /VERS 282 Top3 - Verstopfung behoben	11.03.2021		-193,03		
Zwischensumme für Konto Forderungen Versicherungsschäden			0,00		
<u>Grundsteuer</u>					
1. Quartal	15.02.2021		95,35		
Stadtgemeinde Traun / 2. Quartal	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	95,35		
3. Quartal	16.08.2021		95,35		
4. Quartal	15.11.2021		95,35		
Zwischensumme für Konto Grundsteuer			381,40		
<u>Objektprüfung ÖNorm B1300</u>					
HN ÖNORM B1300	04.11.2021		113,52		
Zwischensumme für Konto Objektprüfung ÖNorm B1300			113,52		
<u>Strom</u>					
Teilbetrag	04.01.2021		48,50		
Teilbetrag	01.02.2021		48,50		
Teilbetrag	01.03.2021		48,50		
Teilbetrag	01.04.2021		48,50		
Teilbetrag	03.05.2021		48,50		
Teilbetrag	01.06.2021		48,50		
Teilbetrag	01.07.2021		48,50		
Energie AG Vertrieb / Jahresabrechnung	13.07.2021	Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH	-10,03		
Energie AG Vertrieb / Teilbetrag	13.07.2021	Energie AG Oberösterreich Vertrieb GmbH	48,00		
Teilbetrag	01.09.2021		48,00		
Teilbetrag	01.10.2021		48,00		
Teilbetrag	02.11.2021		48,00		
Teilbetrag	01.12.2021		48,00		
Zwischensumme für Konto Strom			569,47		
<u>Versicherung Gebäude</u>					
Gebäudeversicherung	04.01.2021		549,10		
Gebäudeversicherung	01.04.2021		549,10		
Gebäudeversicherung	12.06.2021	Generali Versicherung AG / Reg.dir. OÖ und SZB	574,66		

Position/Buchungstext	Datum	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand	Fakturiert	Differenz
Gebäudeversicherung	01.10.2021		574,66		
Zwischensumme für Konto Versicherung Gebäude			2.247,52		
<u>Verwaltungshonorar</u>					
VH 01/2021	08.01.2021		188,49		
VH 02/2021	05.02.2021		188,49		
VH 03/2021	05.03.2021		188,49		
VH 04/2021	08.04.2021		188,49		
VH 05/2021	06.05.2021		188,49		
Indexvorschreibung	04.06.2021		17,43		
VH 06/2021	04.06.2021		194,30		
VH 07/2021	07.07.2021		194,30		
VH 08/2021	06.08.2021		194,30		
VH 09/2021	06.09.2021		194,30		
VH 10/2021	08.10.2021		194,30		
VH 11/2021	05.11.2021		194,30		
VH 12/2021	06.12.2021		194,30		
Zwischensumme für Konto Verwaltungshonorar			2.319,98		
<u>Winterdienst</u>					
wos / 2.TRg. Winterdienst	28.02.2021	Weißböck Objekt Service GmbH Gebäudereinigung	210,00		
WOS GmbH / 1.TRg. Winterdienst	30.11.2021	Weißböck Objekt Service GmbH Gebäudereinigung	214,75		
Zwischensumme für Konto Winterdienst			424,75		
Zwischensumme Betriebskosten			6.056,64	6.140,28	83,64
Betriebskosten Tiefgarage					
<u>Tiefgarage</u>					
BOSS Hausverwaltung / Tausch LED b. TG-Ampel	27.12.2021	Andrea Victoria Zitta - BOSS Hausverwaltung	23,00		
RoPeKu / LED Leuchtmittel f. TG Ampel	27.12.2021	RoPeKu - Robert Peter Kuster Dienstleistungen	8,00		
Zwischensumme für Konto Tiefgarage			31,00		
Zwischensumme Betriebskosten Tiefgarage			31,00	549,84	518,84
Betriebskosten Heizung					
<u>Heizung Energiebezug</u>					
Teilbetrag Gas-Netz	04.01.2021		138,33		
Linz Netz / Schlussrechnung Gas-Netz	05.01.2021	Linz NETZ GmbH	59,23		
Teilbetrag - Gas	03.02.2021		262,50		
Schlaustrom GmbH / Schlussrechnung Gas	16.02.2021	Schlaustrom GmbH	28,06		
Teilbetrag - Gas	03.03.2021		262,50		
Teilbetrag - Gas	06.04.2021		262,50		
Teilbetrag - Gas	03.05.2021		262,50		
Teilbetrag - Gas	04.06.2021		262,50		
Teilbetrag - Gas	05.07.2021		262,50		
Teilbetrag - Gas	03.08.2021		262,50		
Teilbetrag - Gas	03.09.2021		262,50		
Linz Gas Vertrieb / Jahresabrechnung	21.09.2021	Linz Gas Vertrieb GmbH & Co KG	323,80		
Linz Gas Vertrieb / Teilbetrag	21.09.2021	Linz Gas Vertrieb GmbH & Co KG	316,67		
Teilbetrag - Gas	03.11.2021		316,67		
Teilbetrag - Gas	03.12.2021		316,67		
Umb 30% - Anteil auf Warmwasser	31.12.2021		-1.079,83		
Zwischensumme für Konto Heizung Energiebezug			2.519,60		
<u>Rauchfangkehrer</u>					
Markus Lindner e.U. / Kehrgebühr 2021	23.02.2021	Markus Lindner e.U.	33,10		
Umb 30% - Anteil auf Warmwasser	31.12.2021		-9,93		
Zwischensumme für Konto Rauchfangkehrer			23,17		

Position/Buchungstext	Datum	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand	Fakturiert	Differenz
Zwischensumme Betriebskosten Heizung			2.542,77	3.500,16	957,39
Betriebskosten Warmwasser					
<u>Warmwasser</u>					
30% WW-Anteil von Heizung Energiebezug	31.12.2021		1.079,83		
30% WW-Anteil von Rauchfangkehrer	31.12.2021		9,93		
Zwischensumme für Konto Warmwasser			1.089,76		
Zwischensumme Betriebskosten Warmwasser			1.089,76	1.759,92	670,16
Betriebskosten (Verteilungskreis 01)					
<u>Außenanlage</u>					
Linsbauer GmbH / Überprüfung - Spielplatz	27.07.2021	Linsbauer GmbH Holzwarenerzeugung, Kinderspielanlagen	55,20		
Linsbauer GmbH / Überprüfung - Spielplatz - Skonto	12.08.2021		-1,10		
Zwischensumme für Konto Außenanlage			54,10		
<u>Hausreinigung</u>					
MM Cleaning / Gebäudereinigung	01.02.2021	MM Cleaning GmbH Gebäudereinigung	442,59		
Green Life / Gebäudereinigung	30.04.2021	Green Life e. U. Gebäudereinigung	651,00		
Green Life / Gebäudereinigung	31.07.2021	Green Life e. U. Gebäudereinigung	651,00		
Green Life / Gebäudereinigung	31.10.2021	Green Life e. U. Gebäudereinigung	651,00		
Zwischensumme für Konto Hausreinigung			2.395,59		
<u>Kanalgebühr</u>					
1. Quartal	15.02.2021		99,38		
Stadtgemeinde Traun / 2. Quartal	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	99,38		
3. Quartal	16.08.2021		99,38		
4. Quartal	15.11.2021		99,38		
Zwischensumme für Konto Kanalgebühr			397,52		
<u>Müllabfuhr</u>					
1. Quartal	15.02.2021		308,18		
Stadtgemeinde Traun / 2. Quartal	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	308,18		
3. Quartal	16.08.2021		308,18		
4. Quartal	15.11.2021		308,18		
RoPeKu / Entrümpelung der allgem. Fläche Keller	08.12.2021	RoPeKu - Robert Peter Kuster Dienstleistungen	197,50		
Zwischensumme für Konto Müllabfuhr			1.430,22		
<u>Wartung - Blitzschutz</u>					
Blitzschutzanlagenbau / Überprüfung Blitzschutzanlage	15.07.2021	Blitzschutzanlagenbau Ges.m.b.H Kern Johann Manfred Planung-Bau-Prüfung	118,00		
Zwischensumme für Konto Wartung - Blitzschutz			118,00		
<u>Wartung - Enthärtungsanlage</u>					
Heissinger Albert / Wartung EH-Anlage + Störung behoben	26.04.2021	Heissinger Albert	423,00		
Heissinger Albert / Wartung EH-Anlage + Störung behoben - Skont	12.05.2021		-8,46		
RoPeKu / 10x25Kg Tablettensalz	15.10.2021	RoPeKu - Robert Peter Kuster Dienstleistungen	98,00		
Zwischensumme für Konto Wartung - Enthärtungsanlage			512,54		
<u>Wartung - Feuerlöscher</u>					
Gumplmayr / Überprüfung Feuerlöscher	01.03.2021	Gumplmayr Ges.m.b.H. Brandschutz und Feuerlöschgeräte	97,89		
Zwischensumme für Konto Wartung - Feuerlöscher			97,89		
<u>Wartung - RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage)</u>					
Willenig Brandschutz / Wartung RWA - Anlage	23.03.2021	Willenig Brandschutztechnik GmbH	155,00		
Zwischensumme für Konto Wartung - RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage)			155,00		

Position/Buchungstext	Datum	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand	Fakturiert	Differenz
<u>Wartung & Kleinreparatur</u>					
RoPeKu / Tausch - Wasserfilter b. HWL	30.06.2021	RoPeKu - Robert Peter Kuster Dienstleistungen	75,50		
Barbelege/Holzschutz,Schleifblätter,Pins elset f.Gartenbänk	08.09.2021	Barbelege	39,34		
Zwischensumme für Konto Wartung & Kleinreparatur			114,84		
<u>Wasser</u>					
1.Quartal Abwasser	15.02.2021		262,54		
1.Quartal Wasser	15.02.2021		262,54		
Stadtgemeinde Traun / 2. Quartal Abwasser	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	25,09		
Stadtgemeinde Traun / 2. Quartal Wasser	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	25,09		
3. Quartal Abwasser	16.08.2021		206,04		
3. Quartal Wasser	16.08.2021		206,04		
4. Quartal Abwasser	15.11.2021		206,04		
4. Quartal Wasser	15.11.2021		206,04		
Zwischensumme für Konto Wasser			1.399,42		
<u>Wassergrundkosten/-zähler</u>					
1.Quartal Grundgebühr	15.02.2021		42,90		
1.Quartal Zählergebühr	15.02.2021		5,50		
Stadtgemeinde Traun / 2. Quartal Grundgebühr	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	42,90		
Stadtgemeinde Traun /2. Quartal Zählergebühr	19.04.2021	Stadtgemeinde Traun	5,50		
3. Quartal Grundgebühr	16.08.2021		42,90		
3. Quartal Zählergebühr	16.08.2021		5,50		
4. Quartal Grundgebühr	15.11.2021		42,90		
4. Quartal Zählergebühr	15.11.2021		5,50		
Zwischensumme für Konto Wassergrundkosten/-zähler			193,60		
Zwischensumme Betriebskosten (Verteilungskreis 01)			6.868,72	7.530,24	661,52
Gesamtsumme			16.588,89	19.480,44	2.891,55

10180_2008250_Traun, Leerwies 13_Wohnen

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

Projekt:

Straße: Leerwies 13
PLZ/Ort: 4050/Traun
Auftraggeber: BOSS Hausverwaltung Zitta

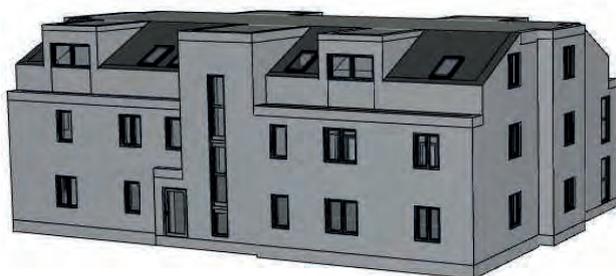
Ersteller:

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



Thermische Hülle:

Wohnen



Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet.

Ermittlung der Eingabedaten:

Geometrische Eingabedaten: gemäß Plänen vom 13.01.1999

Bauphysikalische Eingabedaten: gemäß Plänen vom 13.01.1999 und Begehung vom 09.12.2020

Haustechnische Eingabedaten: gemäß Begehung vom 09.12.2020

Angewandte Berechnungsverfahren:

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

BEZEICHNUNG	10180_2008250	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2000
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Leerwies 13	Katastralgemeinde	Traun
PLZ/Ort	4050 Traun	KG-Nr.	45311
Grundstücksnr.	1555/9	Seehöhe	271 m

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

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B		B	B	B
C	C			
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	<input type="text" value="882,4 m²"/>	Heiztage	<input type="text" value="250 d"/>	Art der Lüftung	<input type="text" value="Fensterlüftung"/>
Bezugsfläche (BF)	<input type="text" value="705,9 m²"/>	Heizgradtage	<input type="text" value="3324 Kd"/>	Solarthermie	<input type="text" value="32 m²"/>
Brutto-Volumen (V _B)	<input type="text" value="2.730,5 m³"/>	Klimaregion	<input type="text" value="N"/>	Photovoltaik	<input type="text" value="3,0 kWp"/>
Gebäude-Hüllfläche (A)	<input type="text" value="1.287,5 m²"/>	Norm-Außentemperatur	<input type="text" value="-13,9 °C"/>	Stromspeicher	<input type="text" value="- kWh"/>
Kompaktheit (A/V)	<input type="text" value="0,48 1/m"/>	Soll-Innentemperatur	<input type="text" value="22,0 °C"/>	WW-WB-System (primär)	<input type="text" value="kombiniert"/>
charakteristische Länge (ℓ _c)	<input type="text" value="2,09 m"/>	mittlerer U-Wert	<input type="text" value="0,390 W/m²K"/>	WW-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-BGF	<input type="text" value="- m²"/>	LEK _T -Wert	<input type="text" value="28,63"/>	RH-WB-System (primär)	<input type="text" value="Kessel, Gas"/>
Teil-BF	<input type="text" value="- m²"/>	Bauweise	<input type="text" value="schwere"/>	RH-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-V _B	<input type="text" value="- m³"/>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	<input type="text" value="45,9 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	<input type="text" value="45,9 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	<input type="text" value="97,7 kWh/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	<input type="text" value="0,88"/>
Erneuerbarer Anteil		<input type="text" value=""/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	<input type="text" value="47.448 kWh/a"/>	HWB _{Ref,SK} =	<input type="text" value="53,8 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	<input type="text" value="40.163 kWh/a"/>	HWB _{SK} =	<input type="text" value="45,5 kWh/m²a"/>
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	<input type="text" value="9.018 kWh/a"/>	WWWB =	<input type="text" value="10,2 kWh/m²a"/>
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	<input type="text" value="76.990 kWh/a"/>	HEB _{SK} =	<input type="text" value="87,2 kWh/m²a"/>
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	<input type="text" value="2,52"/>
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	<input type="text" value="1,14"/>
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	<input type="text" value="1,36"/>
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	<input type="text" value="20.098 kWh/a"/>	HHSB =	<input type="text" value="22,8 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	<input type="text" value="94.813 kWh/a"/>	EEB _{SK} =	<input type="text" value="107,4 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	<input type="text" value="114.261 kWh/a"/>	PEB _{SK} =	<input type="text" value="129,5 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	<input type="text" value="102.807 kWh/a"/>	PEB _{n,ern,SK} =	<input type="text" value="116,5 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} =	<input type="text" value="11.454 kWh/a"/>	PEB _{ern,SK} =	<input type="text" value="13,0 kWh/m²a"/>
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	<input type="text" value="23.047 kg/a"/>	CO _{2eq,SK} =	<input type="text" value="26,1 kg/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	<input type="text" value="0,89"/>
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	<input type="text" value="0 kWh/a"/>	PVE _{EXPORT,SK} =	<input type="text" value="0,0 kWh/m²a"/>

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text" value=""/>
Ausstellungsdatum	<input type="text" value="18.12.2020"/>
Gültigkeitsdatum	<input type="text" value="17.12.2030"/>
Geschäftszahl	<input type="text" value="2008250"/>

ErstellerIn

Unterschrift

i.v. DI Stefan Oberroither

INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH

Ein Unternehmen der **ENERGIEAG**

Tel.: +43 05 9000 3794 | Fax: +43 05 9000 53794

Email: office@ifea.at | Web: www.ifea.at

Böhmerwaldstr. 3 | 4020 Linz

Traun, am 21.10.2021

PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Leerwies 13, 4050 Traun
vom 28.09.2021

Ort: Pfarheim Traun, Johann-Roithner-Str. 3, 4050 Traun
Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Anwesende Eigentümer:

- Ralph Ramsebner
- Manuel Hellrigl
- Brigitte Baum
- Vlora Gerxhaliu-Osmanaj, BSc. Und Arkin Osmanaj
- Fikret Dautovic u. Armina Grahic
- Claudia Markus u. Vladan Savic

Abwesende Eigentümer:

- Friedrich Höglhammer
- Alfred Parzer

Anwesende der Hausverwaltung

- Robert Kuster

Tagesordnungspunkte:

1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	3
2	Entsorgung Sperrmüll auf Allgemeinfläche	3
3	Waschraum - Waschmaschine	3
4	Einhaltung Hausordnung	3
5	Mülltrennung	3
6	Feuerpolizeiliche Vorschriften	3
7	Dotierung Rücklage	4
8	Allfälliges	4
8.1	Umstellung Hochbeete	4
8.2	Wartung Heizung	4
8.3	Mülleinhausung	4
8.4	Fenstertausch Top 2	4
8.5	Bepflanzung Garten	5

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

624 Anteile von 808 Anteilen sind anwesend = 77,22 % Die anwesenden WE sind beschlussfähig.

2 Entsorgung Sperrmüll auf Allgemeinfläche

Es befinden sich auf der Allgemeinfläche Gegenstände von einem Voreigentümer, die trotz mehrmaligen Aufforderungen nicht entfernt wurden. Es wird beschlossen, den Voreigentümern erneut eine Frist von 1 Woche für die Entsorgung zu geben. Sollten die Gegenstände nicht entfernt werden, werden diese von der HVW kostenpflichtig entsorgt und, wenn möglich, die Kosten dem Voreigentümer in Rechnung zu stellen.

Zudem wird angemerkt, dass beim Umzug durch die Umzugsfirma Schäden im Stiegenhaus entstanden sind. Die HVW wird versuchen, die Umzugsfirma mit den Schäden zu konfrontieren und eine Behebung bzw. Kostenentschädigung zu veranlassen.

3 Waschaum - Waschmaschine

Die Waschmaschine im Waschaum gehört Hr. Osmanaj und ist auf seinem eigenen Stromzähler angeschlossen und an dem Wasserzähler der Allgemeinfläche. Es wird einmal wöchentlich die Arbeitskleidung in dieser Waschmaschine gewaschen. Herr Osmanaj erwähnt, dass die Waschmaschine auch durch die anderen ET genutzt werden darf. Die anwesenden ET sind mit der Verwendung der Waschmaschine einverstanden.

4 Einhaltung Hausordnung

Die ET werden ersucht, im Sinne einer friedlichen Nachbarschaft, sich an die Hausordnung zu halten. Die Hausordnung hängt zur Einsicht im Stiegenhaus und wird dem Protokoll beigelegt.

5 Mülltrennung

Die Altpapiertonnen und gelben Säcke werden derzeit in der Garage zwischengelagert und am Abholtag auf dem Müllplatz zur Abholung bereit gestellt. Im Winter werden die 2 Altpapiertonnen wieder am Müllplatz dauerhaft deponiert. Eine dritte Tonne wird angeschafft und als Reserve in der Garage aufgestellt. Wenn größere Mengen an Kartonagen und Altpapier anfallen sind diese im ASZ selbst zu entsorgen.

6 Feuerpolizeiliche Vorschriften

Die HVW weist nochmals darauf hin, dass das gesamte STH den feuerpolizeilichen Fluchtweg- und Brandschutzbestimmungen unterliegt und das STH und die Allgemeinflächen im Keller deshalb von sämtlichen Gegenständen wie Schuhe, Regale,

Blumenstöcke, udgl. frei sein müssen. Im Ernstfall eines Brandes könnte die erhöhte Brandlast und die Fluchtwegbehinderung zu Schadenersatzforderungen führen. Näheres ist der Beilage zu entnehmen.

7 Dotierung Rücklage

Der Rücklagenstand per 31.12.2020 beträgt € 25.755,98

Die jährliche Ansparungsrate beträgt derzeit rund 7.500,00 € (€ 0,78/Anteil/Monat)

Eine neue Wohnrechtsnovelle tritt voraussichtlich ab 2022 in Kraft, die eine verpflichtende Rücklagenansparung iHv. € 0,90/m² Nutzfläche/Monat vorsieht. Nähere Infos folgen nach Veröffentlichung der neuen Wohnrechtsnovelle.

8 Allfälliges

8.1 Umstellung Hochbeete

Frau Baum wünscht eine Umstellung der Hochbeete, da sie vor dem Schlafzimmer positioniert sind und als sehr störend empfunden werden. Die ET beschließen auf Kosten der WEG das Schlafzimmerfenster von Frau Baum mit einer Spiegelfolie bekleben zu lassen und die Hochbeete nicht umzustellen.

8.2 Wartung Heizung

Die nächste Wartung der Heizung erfolgt im November 2021. Es soll überprüft werden, ob es weiterhin eine Versorgungssicherheit mit Ersatzteilen gibt. Zusätzlich soll die HVW bei der Linz AG anfragen, ob es in absehbarer Zukunft eine Möglichkeit gibt, sich an die Fernwärme anzuschließen. Sollte dies der Fall sein, wird ein Angebot eingeholt und per UB abgestimmt.

8.3 Mülleinhausung

Die Holzkonstruktion vom Müllplatz ist bereits in die Jahre gekommen und gehört erneuert. Es gab bereits eine Abstimmung für eine Einhausung, bei der jedoch kein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen ist. Die Eigentümer einigen sich darauf, in der nächsten Versammlung das Thema neu zu besprechen.

8.4 Fenstertausch Top 2

Bei der Top 2 ist das Badezimmerfenster undicht und lässt sich nicht mehr öffnen. Es wird überprüft, ob eine Reparatur möglich und auch wirtschaftlich ist. Ansonsten werden 2 Angebote für den Fenstertausch eingeholt und der Bestbieter beauftragt. Die Investition ist über die Rücklage gedeckt.

8.5 Bepflanzung Garten

Frau Baum erwähnt, dass sich im Garten die Pflanze „Goldregen“ befindet. Diese ist als ganze Pflanze giftig. Die HVW wird die Pflanze durch eine andere ersetzen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, wird die Versammlung um Uhr 19:30 Uhr geschlossen. Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!

BOSS Hausverwaltung Zitta
Adelisa Poljak



483

BAUMEISTER

OTHMAR DEUTSCHBAUER

GERICHTLICH BEEIDETER UND ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN

A-4040 LINZ, MATOSCHSTRASSE 26, TEL.: 0732/717500, FAX: 0732/717500-4, MOBIL: 0664/1021500, E-MAIL: DEUTSCHBAUER@LION.CC

Linz, 2001 06 18

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des WEG 1975 i.d.g.F. betreffend
die Begründung von Wohnungseigentum an der

Liegenschaft EZ 5244 Grundbuch 45311 Traun
GSt.Nr. 1555/9
Bezirksgericht Linz-Land

in

**4050 Traun
Leerwies 13**

Auftraggeber

Haller Baugesellschaft mbH, 4020 Linz, Landstraße 115 a

Stichtag des Gutachtens

18.6.2001

Grundlagen

- 4 Polierpläne im M 1:50 in Verkleinerung
Baubewilligung des Stadtamtes Traun vom 21.5.1999
GZ III/1-1311/1-11-1999/H
- Katasterplan im M 1:1000 vom 18.6.2001
- Lageplan 1:1000 der Haller Baugesellschaft m.b.H.
- Anzeige der Baufertigstellung gem. § 43 OÖ BauO1994 idF vom 9.5.2001
- Grundbuchsauszug vom 18.6.2001

Beschreibung

Neu errichtetes Wohnhaus bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß mit insgesamt 8 Wohnungen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und mindestens ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage. Einige Wohnungen verfügen über einen zweiten PKW-Abstellplatz. Den Erdgeschoßwohnungen sind Gartenflächen zur Eigennutzung zugeordnet.

Grundsätze

Die Nutzflächen der einzelnen Räume sowie die Flächen von Zubehörteilen sind aus den Ausführungsplänen entnommen; im Gutachten gesondert angegeben und in der Bewertung berücksichtigt.

In der Lagebezeichnung bedeutet:

K.	=	Keller
E	=	Erdgeschoß
I	=	1. Obergeschoß
D	=	Dachgeschoß
T	=	Tiefgarage
G	=	Garten

no, sw, so = Himmelsrichtung - Hauptausrichtung der Wohnung

Hinweise

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2 % bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3 % der Nutzfläche des einzelnen WE-Objektes.

Faktoren der Nutzwertberechnung

Die Vergleichswohnung W 4 mit Faktor	1,00	liegt im I. Obergeschoß
Erdgeschoß	0,98	
I. Obergeschoß	1,00	
Dachgeschoß	0,95	
Loggia	0,50	
Terrasse	0,30	
Kellerabteil	0,30	
PKW-Platz in der Tiefgarage	0,60	
Garten	0,10	
Abschlag für fehlende Querdurchlüftung	0,03	
Abschlag für NO-Lage	0,02	

Diese Faktoren gründen auf der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs.

Allgemeinfläche

Gemeinschaftlich genutzt werden alle Räumlichkeiten, die nicht bewertet sind, wie Hauszugänge, Stiegenhäuser vom Keller bis zum Dachgeschoß, sämtliche Erschließungsgänge im Keller, die Schutzräume, der Kinderwagenabstellraum, der Wasch- und Trockenraum, der Heizraum und der Gas-Wasserzählerraum, der E-Verteilerraum sowie die Fahrradabstellfläche, die Grundstückszufahrt, die Einfahrt in die Tiefgarage und die Fahrwege zu den PKW-Stellplätzen, der PKW-Abstellplatz Nr. 12 in der Tiefgarage sämtliche Verkehrs- und Erschließungsgänge der Außenanlage, die nicht bebaute Grundstücksfläche als Garten gestaltet samt dem Kinderspielplatz, etc.

Beilagen

Die behördlich genehmigten und oben angeführten Einreichpläne samt Baubewilligung, die §-12-WEG-Bescheinigung sowie der Grundbuchsauszug bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens. Die Ausführungspläne der Haller Baugesellschaft m.b.H. sind dem Gutachten beiliegend.

Wnr.	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil
					einzel	rund	gesamt	
W 1	E / so	Küche/Wohnzimmer	22,50					
		Schlafzimmer	9,86					
		Schrankraum	4,91					
		Bad, WC	5,79					
		Diele	3,51					
		Nutzfläche	46,57	0,95	44,24	44		
		Loggia	4,29	0,50	2,15	2		
	Terrasse	1,35	0,30	0,41	1			
	K	Kellerabteil	5,51	0,30	1,65	2		
	T	PKW-Platz 11	12,68	0,60	7,61	8		
	E	Garten	47,43	0,10	4,74	5		
	Summe Nutzwerte					62	62	

Wnr.	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil
					einzel	rund	gesamt	
W 2	E / no	Küche/Wohnzimmer	35,07					
		Kinderzimmer	20,33					
		Schlafzimmer	12,36					
		Bad	7,27					
		WC	2,28					
		Abstellraum	2,34					
		Diele	10,22					
		Nutzfläche	89,87	0,96	86,28	86		
	Loggia	5,42	0,50	2,71	3			
	Terrasse	1,69	0,30	0,51	1			
	K	Kellerabteil	5,46	0,30	1,64	2		
T	PKW-Platz 2	12,06	0,60	7,24	7			
E	Garten	71,03	0,10	7,10	7			
	Summe Nutzwerte					106	106	

Wnr	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil	
					einzel	rund	gesamt		
W 3	E/sw	Wohnzimmer	23,41						
		Küche	9,00						
		Kinderzimmer	16,35						
		Schlafzimmer	13,77						
		Bad	8,99						
		WC	1,82						
		Abstellraum	2,32						
		Diele	12,08						
		Nutzfläche	87,74	0,98	85,99	86			
		Loggia	5,42	0,50	2,71	3			
		Terrasse	1,69	0,30	0,51	1			
		K	Kellerabteil	5,48	0,30	1,64	2		
		T	PKW-Platz 3	12,75	0,60	7,65	8		
E	Garten	78,20	0,10	7,82	8				
	Summe Nutzwerte					108	108		

Wnr	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil	
					einzel	rund	gesamt		
W 4	I/sw	Wohnzimmer	31,29						
		Küche	6,76						
		Kinderzimmer	16,96						
		Schlafzimmer	13,77						
		Bad	8,99						
		WC	2,45						
		Abstellraum	1,73						
		Diele	11,19						
		Nutzfläche	93,14	1,00	93,14	93			
		Loggia	6,86	0,50	3,43	3			
		K	Kellerabteil	5,51	0,30	1,65	2		
		T	PKW-Platz 4	12,75	0,60	7,65	8		
			Summe Nutzwerte					106	106

Wnr.	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil
					einzel	rund	gesamt	
W 5	I / so	Küche/Wohnzimmer	23,73					
		Schlafzimmer	14,26					
		Bad	7,22					
		WC	2,50					
		Abstellraum	2,04					
		Diele	4,66					
		Nutzfläche	54,41	0,97	52,78	53		
	Loggia	5,43	0,50	2,72	3			
	K	Kellerabteil	5,64	0,30	1,69	2		
	T	PKW-Platz 5	12,43	0,60	7,46	7		
		Summe Nutzwerte					65	65

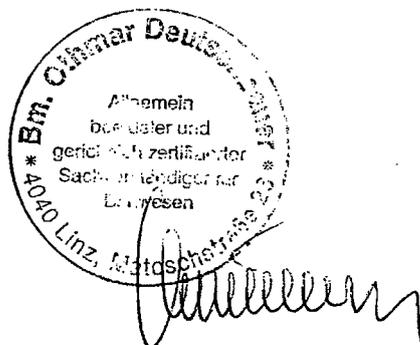
Wnr.	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil
					einzel	rund	gesamt	
W 6	I / no	Küche/Wohnzimmer	30,39					
		Küche	4,46					
		Kinderzimmer 1	11,05					
		Kinderzimmer 2	14,30					
		Schlafzimmer	12,94					
		Bad	7,56					
		WC	2,38					
		Abstellraum	2,43					
		Diele	11,13					
		Nutzfläche	96,64	0,98	94,71	95		
		Loggia	6,86	0,50	3,43	3		
	K	Kellerabteil	5,64	0,30	1,69	2		
T	PKW-Platz 1	12,68	0,60	7,61	8			
T	PKW-Platz 6	12,43	0,60	7,46	7			
		Summe Nutzwerte					115	115

Wnr.	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil
					einzel	rund	gesamt	
W 7	D / sw	Küche/Wohnzimmer	40,38					
		Kinderzimmer	14,03					
		Schlafzimmer	15,18					
		Arbeitsraum	9,95					
		Bad	7,56					
		WC	2,43					
		Abstellraum	3,44					
		Diele	7,92					
	Nutzfläche	100,89	0,95	95,85	96			
	Terrasse	4,93	0,30	1,48	1			
	K	Kellerabteil	5,64	0,30	1,69	2		
	T	PKW-Platz 7	17,76	0,60	10,66	11		
	T	PKW-Platz 10	14,64	0,60	8,78	9		
	Summe Nutzwerte					119	119	

Wnr.	Lage	Umfang	Fläche	Faktor	Nutzwert			Mindest- anteil
					einzel	rund	gesamt	
W 8	D / no	Küche/Wohnzimmer	34,12					
		Kinderzimmer 1	15,44					
		Kinderzimmer 2	14,48					
		Schlafzimmer	16,72					
		Bad	12,12					
		WC	2,65					
		Abstellraum	2,40					
		Diele	14,02					
	Nutzfläche	111,95	0,93	104,11	104			
	Terrasse	4,93	0,30	1,48	1			
	K	Kellerabteil	4,47	0,30	1,34	1		
	T	PKW-Platz 8	19,74	0,60	11,84	12		
	T	PKW-Platz 9	15,02	0,60	9,01	9		
	Summe Nutzwerte					127	127	

Liegenschaft insgesamt	808	808
------------------------	-----	-----

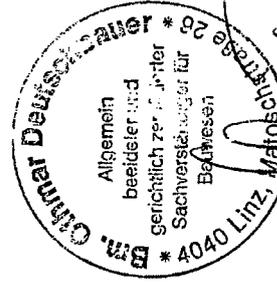
Der gerichtlich beeidete Sachverständige:



Zusammenstellung

Lage	Wnr	m2 WNFL	m2 Loggia	m2 Terrasse	m2 Balkon	m2 Garten	m2 Keller	m2 PKW-Platz	m2 Summe	Nutz- wert	Mindest- anteil
	W 1	46,57	4,29	1,35	0,00	47,43	5,51	12,68	117,83	62	62
	W 2	89,87	5,42	1,69	0,00	71,03	5,46	12,68	186,15	106	106
	W 3	87,74	5,42	1,69	0,00	78,20	5,48	12,75	191,28	108	108
	W 4	93,14	6,86	0,00	0,00	0,00	5,51	12,75	118,26	106	106
	W 5	54,41	5,43	0,00	0,00	0,00	5,64	12,43	77,91	65	65
	W 6	96,64	6,86	0,00	0,00	0,00	5,64	25,11	134,25	115	115
	W 7	100,89	0,00	4,93	0,00	0,00	5,64	32,40	143,86	119	119
	W 8	111,95	0,00	4,93	0,00	0,00	4,47	34,76	156,11	127	127
		681,21	34,28	14,59	0,00	196,66	43,35	180,67	1150,76	923	923

808



[Handwritten signature]

GUTACHTEN

Gem. § 12 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten i.S.d. § 1 Abs. 1 WEG 1975.

Politische Gemeinde: Traun
Grundbuch/Katastralgemeinde: 45311 Traun
Einlagezahl: 5244
Grundstück Nr.: 1555/9
Verkehrsfläche u. Orientierungsnummer: Leerwies 13

Gemäß § 12 Abs. 2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 i.d.g.F., wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt.

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen 8

Sonstige Räumlichkeiten:

- Geschäft(e): keine
- Büro(s): keine
- Werkstätte(n): keine
- Lager etc.: keine
- Einzelgarage(n): keine
- Sammelgarage mit
Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge 12
- (andere Räumlichkeiten) keine

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- nicht in Garagen befindliche
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
gem. § 1 WEG 1975
- Summe der Abstellplätze für Kraftfahr-
zeuge gem. § 1 WEG 1975 12

Räumlichkeiten, an denen gem. § 1 Abs. 3 oder 4
WEG 1975 Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

- Substandardwohnung(en) keine
- Hausbesorgerwohnung(en) keine

Linz, 18.6..2001

Fertigung:



2917/02

483

Öffentl.  Notar
DR. PETER KONECNY
4050 TRAUN, LINZERSTR. 12
Telefon 072 29/72 078
Fax 0 72 29/72 076-20
H 225593 - DVR 0633534

Dem Finanzamt Urfahr, Abt. für
Gebühren und Verkehrssteuern
angezeigt am 19. Juni 2002

/RS

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Haller Baugesellschaft m.b.H., mit dem Sitz in Linz, eingetragen im Firmenbuch unter FN 79837 h des Landes- als Handelsgerichtes Linz, vertreten durch den selbständig vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Ingenieur Heinrich HALLER, geboren am 16.08.1952, Baumeister, wohnhaft Scharitzerstraße 1, 4020 Linz, als Verkäuferseite einerseits, sowie den in der beigeschlossenen Liste angeführten Käufern, welche, mit Ausnahme von Gerda DUNZENDORFER, welche in Perkonigstraße 8, 4055 Pucking, wohnhaft ist, sämtliche in Leerwies 13, 4050 Traun, wohnhaft sind, andererseits, wie folgt:

EINLEITUNG:

Ob der Liegenschaft Einlagezahl 5244 Grundbuch 45311 Traun, Bezirksgericht Linz-Land, mit dem Grundstück 1555/9 LN, Grundstücksadresse Leerwies 13, im Ausmaß von 1.251m², ist das Eigentumsrecht für die Haller Baugesellschaft m.b.H. einverleibt.

Im Lastenblatt sind nachstehende Rechte eingetragen:

1. in CLNr. 1a das Belastungsverbot gem. § 7 Abs 3 Zif 2 OÖ WFG 1993 für Land Oberösterreich,
2. in CLNr. 2a auf Grund Pfandurkunde vom 16.02.2000 das Pfandrecht von ..S 6.254.200,-- (Schilling sechs Millionen zweihundertvierundfünfzigtausendzweihundert) s.A. für Raiffeisenbank Linz-Traun registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung;
3. in CLNr. 3a auf Grund Schuldschein vom 16.02.2000 das Pfandrecht von ...S 9.267.300,-- (Schilling neun Millionen zweihundertsiebenundsechzigtausenddreihundert) s.A. für Land Oberösterreich (Wo-2022621),
4. in CLNr. 4a: das Veräußerungsverbot gem § 28 Abs. 2 O.ö. WFG 1993, für Land Oberösterreich,
5. in CLNr. 5a auf Grund Schuldschein 03.10.2001 das Pfandrecht von S 1.111.200,--

- (Schilling eine Million einhundertelftausendzweihundert) s.A. für Land Oberösterreich (Wo-2022621),
 6. in CLNr. 6a Veräußerungsverbot gem § 28 Abs 2 O.ö. WFG 1993, für Land Oberösterreich.

Die Haller Baugesellschaft m.b.H. hat auf obiger Liegenschaft ein Wohnhaus mit acht Wohneinheiten errichtet.

Ferner hat sie die dazugehörigen Tiefgaragenabstellplätze geschaffen.

Die neu geschaffenen Eigentumswohnungen samt Grundanteilen wurden gemäß den Anwartschaftsverträgen, samt Zusatz zum Anwartschaftsvertrag, an die unten näher bezeichneten Erwerber verkauft, wie folgt:

Wohnungsbezeichnung	Erwerber	Anwartschaftsvertrag bzw. Zusatz Datum / Erf.Nr.
W 1	Gerda DUNZENDORFER, geboren am 11.02.1955,	13.12.2000 301.064/01
W 2	Heidelinde HELM, geboren am 04.09.1978,	24./25.11.1999 359.892/99
W 3	Markus JAKSCH, geboren am 24.12.1969	20.10./25.11.1999 359.891/99
W 4	Erwin STÜBER, geboren am 15.12.1976	12.10./25.11.1999 359.890/99
W 5	Friedrich HÖGLHAMMER, geboren am 26.04.1950;	29.12.2000/8.2.2001 316.680/01
W 6	Sibylle SEEBACHER, geboren am 01.09.1977,	07.10./25.11.1999 359.889/99 bzw. 15./25.06.2001 325.010/01
W 7	Ing. Markus RAYNOSCHEK und Antonia KRISTL, ersterer geboren am 18.12.1973, letztere geboren am 11.03.1969,	07./28.09.2000 328.769/00
W 8	Michaela BORNBAUM, nunmehr verehelichte ROITNER, geboren am 15.10.1971,	08./25.11.1999 359.888/99

Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage waren die Baubewilligung der Stadtgemein-

de Traun vom 21.05.199, GZ. III/1-1311/1-11-1999/H, sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Bauvorhaben vom 02.08.1999.

Diese sind, ohne daß sie diesem Vertrag angeschlossen werden, ein integrierender Bestandteil des Vertrages. Die Käuferseite hat mit der Unterfertigung des Anwartschaftsvertrages bestätigt, Einsicht in diese Unterlagen genommen zu haben.

Angeschlossen wird diesem Vertrag jedoch eine Planskizze der unten angeführten Wohnungen.

Sämtliche Verträge wurden beim Finanzamt Urfahr, Abteilung für Gebühren und Verkehrssteuern, angezeigt, die Grunderwerbsteuern mit vorläufigen Bescheiden bereits vorgeschrieben und von den Erwerbern eingezahlt.

Im Punkte "I. 3." obiger Anwartschaftsverträge wurde ausdrücklich festgehalten, daß die zu den jeweiligen Eigentumswohnungen auszuwerfenden Mindestanteile erst nach Fertigstellung des Objektes im Nutzwertgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Bauwesen, Herrn Baumeister Othmar DEUTSCHBAUER in Linz, festgelegt werden; dieser hat daher am 18.06.2001 im Sinne der obigen Anwartschaftsverträge das Nutzwertgutachten erstellt und die Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 vom 18.06.2001 ausgestellt. Ausdrücklich wird festgehalten, daß die in den Anwartschaftsverträgen ausgewiesenen Kaufpreise der jeweiligen Wohnungen, für die nunmehr auch die Mindestanteile errechnet wurden, gleich bleiben.

In der Schlußrechnung der Haller Baugesellschaft m.b.H. vom 02.05.2001 ergeben sich nachstehende, in der angeschlossenen Liste enthaltenen und aufgeteilten Endabrechnungspreise.

Durch diese Urkunde wird die Eigentumsübertragung und Wohnungseigentumsbegründung in grundbuchsgültiger Form beurkundet wie folgt:

I KAUFOBJEKT

1.

Die Haller Baugesellschaft m.b.H. verkauft und übergibt hiemit an die in der beigeschlossenen Liste angeführten Käufer, die in derselben Liste angeführten Anteile der Liegenschaft Einlagezahl 5244 Grundbuch 45311 Traun, Bezirksgericht Linz-Land, mit dem Grundstück 1555/9 LN, Grundstücksadresse Leerwies 13, im Ausmaß von 1.251 m², zu den in der Tabelle angeführten Liegenschaftsanteilen, und zwar diese Anteile mit allen zum Gutsbestand dieser Einlagezahl gehörigen Baulichkeiten (Zugehör), diese im fertiggestellten, den Vertragsparteien auf Grund der übergebenen Unterlagen bekannten Bauzustand, in der in der Ausstattungsbeschreibung angeführten Art, mit dem gesamten vorhandenen erd-, mauer-, niet- und nagel-, sowie angel- und pfahlfesten Haus- und Grundzugehör, mit allen darauf resultierenden Rechten, aber auch Verpflichtungen und Befugnissen, also so, wie die Verkäufer-

seite diese Anteile bisher besaß und benützte und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, zu den jeweils in der Liste angeführten Kaufpreisen.

Sind Ehegatten Käufer begründen diese gleichzeitig Wohnungseigentum zwischen Ehegatten.

2.

Den vertragsschließenden Teilen ist die Lage und die Situierung des Grundstückes und der darauf errichteten Baulichkeiten bekannt; insbesondere ist den vertragsschließenden Teilen die Situierung der Garagenplätze bekannt.

Jede Wohnung der Wohnanlage hat zumindest einen laut Plan zugewiesenen Garagenabstellplatz in der Tiefgarage erhalten.

Soweit Garagenabstellplätze nicht mit einer Wohnung im Rahmen des Wohnungseigentums verbunden sind, stehen sie im Miteigentum aller Liegenschaftseigentümer.

3.

Die Käuferseite bestätigt, in das Gutachten des obigen Sachverständigen gemäß § 12 WEG Einsicht genommen zu haben.

4.

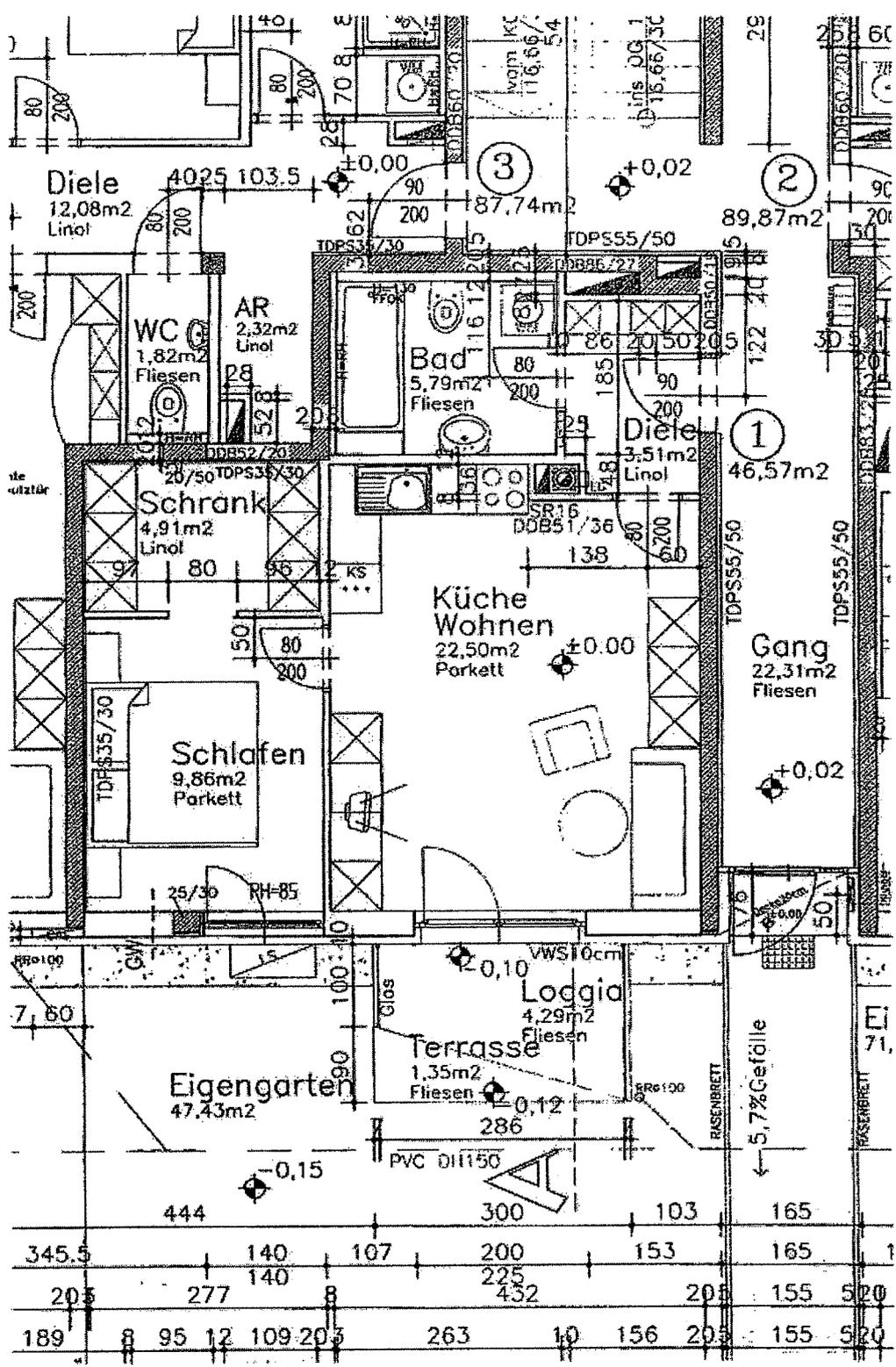
Den Vertragsschließenden sind die Bestimmungen der §§ 3 und 4 WEG, in der derzeit geltenden Fassung, ausdrücklich vorgelesen und bekanntgegeben worden, sowie daß auf Grund des vorangeführten Gutachtens des Baumeisters Othmar DEUTSCHBAUER in der von diesem vorbereiteten Art und Weise (Nutzwertliste) die Nutzwerte für das errichtete Gebäude, welches Zugehör der Liegenschaft ist, errechnet wurden.

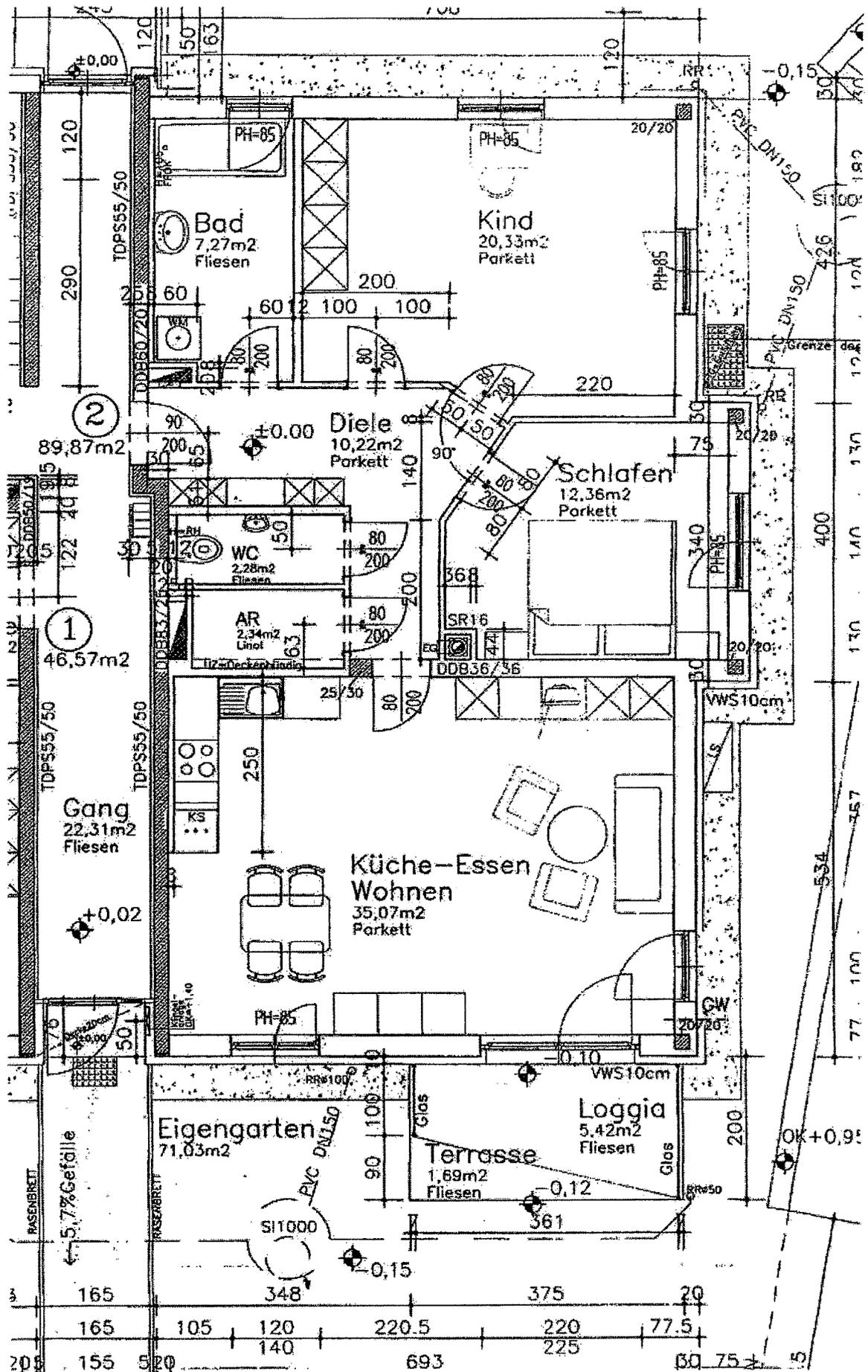
Die Parteien nehmen dieses Gutachten zur Kenntnis und erklären ausdrücklich, daß auf Grund dieses Gutachtens die Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum erfolgt. Sie erklären, auf eine Anrufung des zuständigen Gerichtes zu verzichten.

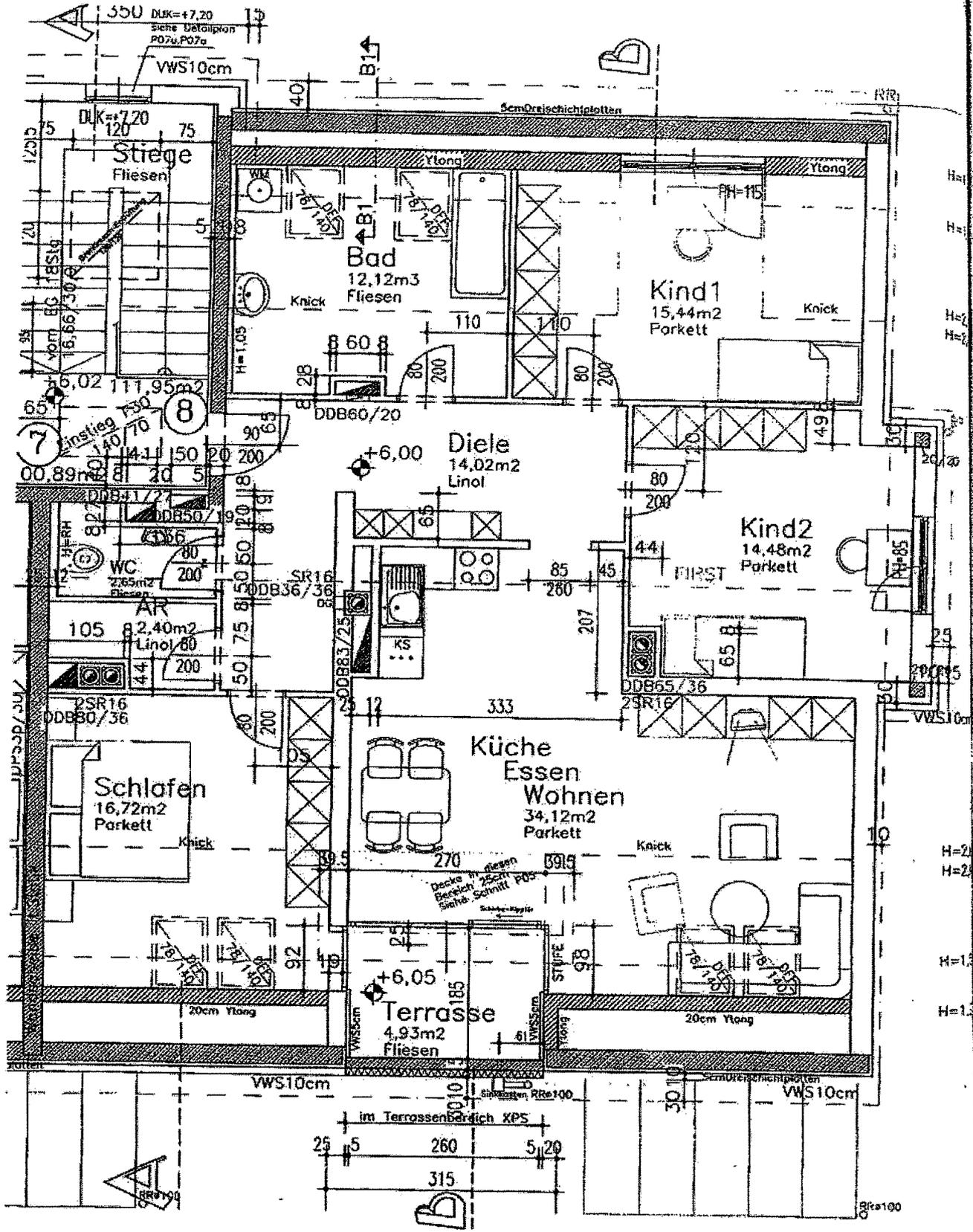
Sie nehmen zur Kenntnis, daß erst durch Anrufung des zuständigen Bezirksgerichtes in Linz-Land diese Nutzwerte bindend neu festgelegt werden können. Sollten sich im Zuge der Festlegung der Nutzwerte durch das Bezirksgericht Linz-Land Abänderungen gegenüber diesem Vorschlag ergeben, so ändert dies nichts an der Größe der mit den jeweiligen Nutzwertanteilen verbundenen Wohnungen, Abstellplätzen oder Garagen, wohl aber ändert sich damit der Gesamtnutzwert der Anlage und einzelner Räumlichkeiten. Die vertragsschließenden Teile werden dann im Rahmen des Nutzwertfeststellungsverfahrens vor dem Bezirksgericht Linz-Land Parteistellung haben und alle Einwendungen im Rahmen dieses Verfahrens geltend machen können. Sie verpflichten sich jedoch bereits heute, den Beschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land über die erfolgte Nutzwertfeststellung anzuerkennen und kein Rechtsmittel gegen diesen Beschluß einzubringen und im Falle einer Abänderung der Nutzwerte gegenüber dem Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen, Herrn Baumeister Othmar DEUTSCHBAUER, durch das genannte Gericht der Verkäuferseite Vollmacht zur Verfassung eines Nachtrages zu diesem Vertrag zu erteilen, mit dem ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft abgeändert werden. Bei einer Veränderung der Miteigentumsanteile steht keinem Vertragsteil ein Entgelt zu, das heißt der Kaufpreis verändert sich nicht. Die sich auf Grund des Nutzwertfeststellungsbescheides ergebenden Veränderungen der Anteile in den Miteigen-

Wohnung Nr.	bestehend aus	Nutzfläche in m ²	Käufer	Nutzwert	Mitbestanteil in 808-ter	Grundkosten in S / € (Eigenmittel)	Eigenmittel in S / €	Baukosten, finanziert durch: Darlehen Raiffeisenbank Linz-Traun, mehr RAIFFEISENLANDESBANK, GLNr. 2B	Darlehen Land OÖ CLNr. 3a und 5a insgesamt	Gesamtkaufpreis in S / €
1	E/so: Küche/Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Bad, WC, Dielen, Loggia mit 4,29 m ² , Terrasse mit 1,34 m ² , Kellerabteil PK 1; PKW-Platz 11; Garten: 47,43m ² .	46,57	Gerda DUNZENDORFER, geboren am 11.02.1955, künftinische Angestellte, wohnhaft: Perkonigsstraße 8, 4055 Pucking.	62	62	289.867,- / 21.065,46	1.360.155,- / 98.846,32	---	---	1.650.022,- / 119.911,78
2	E/so: Küche/Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Dielen; Loggia mit 5,42 m ² , Terrasse mit 1,69 m ² , Kellerabteil PK 2, PKW-Platz 2, Garten: 71,03 m ² .	89,87	Reidelinde HELM, geboren am 04.09.1978, Bürokauffrau, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun;	106	106	486.592,- / 35.362,02	929.747,- / 67.567,95	---	1.396.974,- / 101.522,06	2.813.313,- / 204.451,43
3	E/so: Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Dielen; Loggia mit 5,43 m ² , Terrasse mit 1,69 m ² , Kellerabteil PK 3, PKW-Platz 3; Garten: 78,20 m ² .	87,74	Markus JAKSCH, geboren am 24.12.1969, Techniker, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun;	108	108	535.706,- / 38.931,27	173.352,- / 12.597,98	800.000,- / 58.138,27	1.365.167,- / 99.210,56	2.874.225,- / 208.878,08

4	Zsw: Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Dielen; Loggia mit 6,86 m ² ; Kellerabteil PK 4, PKW-Platz 4;	93,14	Erwin STÜBER, geboren am 15.12.1976, Postangestellter, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun;	106	106	442.730,- / 32.174,44	500,- / 70.318,60	967.605,- / 106.244,78	1.461.960,- / 106.244,78	2.872.295,- / 208.737,82
5	Zsw: Küche/Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Dielen; Loggia mit 5,43 m ² ; Kellerabteil PK 5, PKW-Platz 5;	54,41	Friedrich HÖGLHAMMER, geboren am 26.04.1930, Lehrer, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun;	65	65	250.128,- / 18.177,51	633.261,- / 46.020,87	911.503,- / 66.241,51	1.794.892,- / 130.439,89	
6	Zsw: Küche/Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Dielen; Loggia mit 6,86 m ² ; Kellerabteil PK 6, PKW-Plätze 1 und 6;	96,64	Sibylle SEEBACHER, geboren am 01.09.1977, kaufmännische Angestellte, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun;	115	115	467.716,- / 33.990,25	50.000,- / 3.653,64	1.005.030,- / 73.038,38	1.511.179,- / 109.821,66	3.033.925,- / 220.483,93
7	Zsw: Küche/Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitsraum, Bad, WC, Abstellraum, Dielen; Terrasse mit 4,93 m ² ; Kellerabteil PK 7, PKW-Plätze 7 und 10;	100,89	Ing. Markus RAYNOSCHER, geboren am 18.12.1973, technischer Angestellter, und Antonia KRISTI, geboren am 11.03.1969, kaufmännische Angestellte, beide wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun;	119	119	444.942,- / 32.335,20	1.291.911,- / 93.886,83	1.391.079,- / 101.093,65	3.127.932,- / 227.315,68	
8	Zsw: Küche/Wohnzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Bad,	111,95	Milcheta BORNBAUM, nunmehr verehelichte ROITNER, geboren am 15.10.1971, radiolog. techn. Assistentin,	127	127	442.322,- / 32.144,79	1.308.940,- / 95.124,38	1.537.776,- / 111.754,54	3.289.038,- / 239.023,71	







790					270			453	75			
265	78	14	78	100	270		181	78	14	78	102	75
					260							
325					270	20		403				75

tumsanteilen sind unentgeltlich zu übertragen bzw. zu übernehmen.

5.

Lage, Größe und Ausstattung der einzelnen Wohnungen und der dazugehörigen Gartenanteile, Kellerabteile, Garagenabstellplätze und PKW-Abstellplätze, sowie die damit verbundenen Nebenbaulichkeiten (Zäune, etc.), sind der Käuferseite bekannt.

II.

KAUFPREIS UND ZAHLUNG

1.

Der vereinbarte Kaufpreis ist in der beigeschlossenen Liste angeführt und gliedert sich in Kaufpreis für den Grundstücksanteil und Kaufpreis für Baukosten.

Der in der beigeschlossenen Liste angeführte Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

- a) Der Kaufpreis für den Grundstücksanteil wurde bereits auf das von der Verkäuferseite bekanntgegebene Konto überwiesen;
- b) Die Baukosten sind gemäß den in den Anwartschaftsverträgen enthaltenen Vereinbarungen zu bezahlen.

2.

Das Bauvorhaben wurde unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung 1993 errichtet.

Auf Grund der Zustimmungs- und Pfandaufteilungsurkunde, sowie Löschungserklärung vom 06.06.2002 werden die in CLNr. 3a und 5a der Liegenschaft Einlagezahl 5244 Grundbuch 45311 Traun derzeit eingetragenen Darlehen des Landes Oberösterreich derart aufgeteilt, daß auf die jeweiligen Wohnungen nur der entsprechende Darlehensanteil samt Anhang einverleibt wird; desgleichen trifft auf das in CLNr. 2a einverleibte Darlehen der Raiffeisenbank Linz-Traun registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, nunmehr RAIFFEISEN-LANDESBANK OBERÖSTERREICH registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, zu, soweit die einzelnen Erwerber den auf sie entfallenden Anteil dieses Darlehens nicht bereits zurückbezahlt haben (Teillöschungs- und Pfandauflassungserklärung vom 17.-10.2001).

Zur Endabrechnung wird vereinbart, daß die in der Endabrechnung gem. § 27 OÖ. WFG 1993 enthaltenen, vom Amt der OÖ. Landesregierung anerkannten, festgesetzten bzw. zur Kenntnis genommenen Beträge als nachgewiesen gelten.

III.

FINANZIERUNG DES KAUFPREISES
UND BANKGARANTIE

1.

Die vorbezeichnete Abrechnungsart wird von den Vertragsteilen ausdrücklich anerkannt. Auf

diesen Vertrag finden die Bestimmungen des BTVG, BGBl 1997/7, Anwendung.

2.

Die Finanzierung beziehungsweise Aufteilung des Kaufpreises auf die jeweilige Käuferseite ist aus der angeschlossenen Liste ersichtlich.

3.

Die Käuferseite übernimmt unter diesbezüglicher Klag- und Schadloshaltung der Verkäuferseite die auf der Liegenschaft intabulierten Dienstbarkeiten und Reallasten, so, wie sie in der Einleitung dieses Vertrages näher bezeichnet sind, in ihre fernere Duldungspflicht und Leistungspflicht ohne Anrechnung auf den Kaufpreis und erklärt, den Liegenschaftseigentümer der Liegenschaft hinsichtlich aller sich aus den eingetragenen Reallasten und Dienstbarkeiten ergebenden Verpflichtungen klag- und schadlos zu halten.

4.

Die Käuferseite verpflichtet sich, die jeweils dem einzelnen Wohnungseigentumserwerber ausgestellten Bankgarantien vertragsmäßig an die Verkäuferseite zurückzustellen.

IV.

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1.

Gewährleistung

Die vertragsschließenden Teile sind in Kenntnis des Umstandes, daß das gegenständliche Kaufobjekt, die Tiefgarage und die Nebenanlagen auf der Basis der einschlägigen Ö-Normen und der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, auf der Grundlage von Werkverträgen, die die Verkäuferseite mit den einzelnen Professionisten abgeschlossen hat, verwirklicht wurde.

Dementsprechend gelten gegenüber den Professionisten die Gewährleistungsfristen nach den Ö-Normen und dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch.

Die Verkäuferseite garantiert die Einhaltung der Bestimmungen des oberösterreichischen Wohnbauförderungsgesetzes.

Die Verkäuferseite haftet im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Übernahme des schlüsselfertigen Objektes durch die Käuferseite dafür, daß das Kaufobjekt entsprechend den vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibungen und den Bauplänen durch die von der Verkäuferseite beauftragten Sonderfachleute und Professionisten in einwandfreiem Zustand hergestellt wurde und mängelfrei ist.

Soweit Herstellungsarbeiten in Eigenregie durch die Käuferseite hergestellt wurden, leistet die Verkäuferseite für Mängel an derartigen Arbeiten keine Gewähr.

Die Verkäuferseite verpflichtet sich, ihr bekanntgegebene, ihre Leistungen betreffende Mängel, auf ihre Kosten unverzüglich zu beheben.

Kommt sie dieser Aufforderung nicht nach, so ist die Käuferseite berechtigt, diese Mängel

selbst beheben zu lassen die daraus entstehenden Kosten der Verkäuferseite in Rechnung zu stellen.

In jedem Fall bleibt der Käuferseite die Geltendmachung von Gewährleistungs- und allenfalls auch Schadenersatzansprüchen ausdrücklich vorbehalten.

Über Verlangen der Käuferseite verpflichtet sich die Verkäuferseite auch, die ihr gegenüber den mit der Ausführung des Bauobjektes beauftragten Professionisten zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Käuferseite abzutreten.

Sofern als innerhalb jener Frist, innerhalb derer die bei der Bauausführung beschäftigten Professionisten noch für Gewährleistungsmängel haften, derartige Mängel auftreten sollten, kann die Käuferseite, die durch den Schaden betroffen ist, die Abtretung verlangen und dann die Ansprüche im eigenen Namen geltend machen, wozu die Verkäuferseite bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt.

Die Verkäuferseite haftet ferner für die geldlastenfreie Übergabe des Kaufobjektes, ausgenommen es wurden solche Belastungen von der Käuferseite übernommen. Ausgenommen von dieser Haftung sind Pfandrechte, die die Käuferseite mit Zustimmung bzw. Mitwirkung der Verkäuferseite bereits vor Verbücherung ob dem Kaufobjekt begründet hat.

Für eine sonstige besondere Beschaffenheit des Kaufobjektes leistet die Verkäuferseite keine Gewähr, wohl aber für die bedungene ordnungsgemäße Herstellung des Kaufobjektes und der Gesamtanlage, und daß eine Benützungsbewilligung gemäß der ö. Bauordnung erteilt werden wird.

2.

Übergabe und Verrechnungstichtag

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käuferseite ist bereits am 10. Mai 2001 erfolgt, und gehen daher ab diesem Zeitpunkt hinsichtlich desselben Last und Gefahr, Nutzen und Vorteil auf die Käuferseite über.

Anlässlich der Übergabe des Kaufobjektes wurde durch die Vertragsteile ein Übergabeprotokoll erstellt.

Vom Tage der Übergabe an treffen die Käuferseite alle mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten sowie Gefahr und Zufall, aber auch alle Besitzesvorteile.

Die Käuferseite hat vom Tage der Übergabe an alle Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Beheizungskosten, die das Kaufobjekt betreffen, sowie allfällige Grundsteuern, selbst zu tragen.

Die Käuferseite hat bestätigt, das Kaufobjekt im neuwertigen, ordnungsgemäß errichteten Zustand übernommen zu haben.

3.

Versicherungs- und Wiederaufbaupflicht

Die Käuferseite verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand, die Kaufliegenschaft gegen Brandschaden und Elementarereignisse (Sturm, Wasser, etc.) stets in einem solchen Ausmaß versichert zu halten, daß im Versicherungsfalle der Wiederaufbau gesichert ist. Die Versicherung ist bei einer im Inland zugelassenen Versicherung abzuschließen.

Sofern die Käuferseite den Kaufgegenstand entgeltlich oder unentgeltlich weitergibt, ist sie verpflichtet, die Bedingungen dieses Vertrages solange weiter zu erfüllen, bis der Rechtsnachfolger nachweislich in diese Verträge und insbesondere in die Verpflichtungen eingetreten ist und eine diesbezügliche schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers bei der Verkäuferseite eingetroffen ist.

4.

Bevollmächtigung

Die Käuferseite ist in Kenntnis, daß der gegenständliche Vertrag im Auftrag der Verkäuferseite errichtet wird.

Die Käuferseite bevollmächtigt ihrerseits die Verkäuferseite mit der Durchführung des Vertrages im Grundbuch, der Einholung aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen, insbesondere nach dem oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz, mit der Einverleibung des Wohnungseigentums und Eigentums für die Käuferseite, mit der allfälligen Löschung und Teillöschung von Pfandrechten, Servituten und Reallasten auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft, mit der Fertigung von Nachträgen, einschließlich Abgabe von Aufsandungserklärungen zu diesem Vertrag, sofern es zur grundbücherlichen Durchführung desselben erforderlich ist.

Die Verkäuferseite ist ferner ermächtigt, Nachträge zu diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, insbesondere eine Wohnungseigentumsvereinbarung, auch in beglaubigter Form, für alle Käufer zu unterfertigen, die sich aus einer allfälligen Abänderung der Nutzwerte nach Vertragsunterfertigung auf Grund gerichtlicher Entscheidung ergeben sollten.

5.

Schriftform - Veränderungen

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform und müssen von allen Vertragsteilen unterfertigt sein; dies gilt auch für die Vereinbarung, womit von der Schriftform abgegangen werden soll.

6.

Staatsbürgerschaftserklärung

Sämtliche Käufer erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer bzw. diesen gleichgestellt zu sein.

7.

Verpflichtung der Käuferseite im Falle des Verkaufes

Wenn die Käuferseite die kaufgegenständliche Liegenschaft an eine dritte Person veräußern sollte, hat sie hievon unverzüglich die Hausverwaltung mittels eingeschriebenen Briefes zu unterrichten und gleichzeitig Name und Anschrift des neuen Käufers bekanntzugeben.

Verständigt die Käuferseite die Hausverwaltung nicht unmittelbar vom erfolgten Verkauf, so haftet sie bis zu jenem Zeitpunkt, da das entsprechende eingeschriebene Schreiben bei der Hausverwaltung eingeht, für alle Verbindlichkeiten aus dem geschlossenen Kaufvertrag. Auch im Falle der ordnungsgemäßen Verständigung haftet die Käuferseite bis zum Ende des Mo-

nates, in dem die Verständigung vom Verkauf bei der Hausverwaltung eingegangen ist, für die Bezahlung der Heizungs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten.

Sofern für das Jahr, in dem die Käuferseite das Kaufobjekt veräußert hat, eine Nachzahlung an Heizungs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- oder Betriebskosten erfolgt, haftet die Käuferseite neben dem neuen Wohnungseigentümer für die Bezahlung der Verbindlichkeiten.

Diese Verpflichtung gilt nur so lange, als noch gegenüber der Hausverwaltung Forderungen unberücksichtigt aushaften.

V.

BESONDERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1.

Nachbarschaftsbindungen

1. Jedem Käufer wird über die Nachbarschaftsbestimmungen des ABGB hinaus auferlegt, bei Benützung der Liegenschaft und seiner Wohnung die Interessen der übrigen Käufer des Wohnhauses samt Nebenanlagen zu berücksichtigen und diese nicht durch ungewöhnliche Einwirkungen wie Lärm, Geruch oder ähnliches, in der Benützung ihrer Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile zu stören.
2. Die Käuferseite erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, daß einzelne Wohneinheiten auch als Büro genutzt werden können.
3. Sofern dies im Zusammenhang mit der Vornahme von Reparatur- und Erhaltungsarbeiten erforderlich ist, gestattet die Käuferseite den Miteigentümern der Liegenschaft und den von diesen beauftragten Professionisten, die Betretung ihrer Grundstücksanteile, insbesondere auch der Wohnung.
Allenfalls dadurch an den Liegenschaftsteilen bzw. der Wohnung entstehende Schäden sind von dem Miteigentümer, der die Grundstücksteile oder die Wohnung zu diesem Zwecke vorübergehend benützt hat, unverzüglich auf seine Kosten zu beheben bzw. beheben zu lassen.
4. Sofern über Grundstücksteile irgendwelche Kanäle, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und ähnliche Einrichtungen führen sollten, sind diese zu dulden und ist das Betreten des betreffenden Grundstücksteiles zum Zwecke der Vornahme von Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gestatten. Wenn durch derartige Arbeiten Schaden an dem betreffenden Grundstücksteil entsteht, ist dieser Schaden auf Kosten des Verursachers unverzüglich zu beheben.
5. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die von ihm bewohnte Wohnung auf seine Kosten in ordentlichem Zustand zu erhalten und Schäden, die an dieser, seiner Wohnung auftreten, ausschließlich auf seine Kosten zu beheben.
6. Der Käuferseite ist bekannt, daß für alle baulichen Veränderungen, für die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich ist, vor Ausführung dieser Baumaßnahme mit Zustimmung und Mitwirkung sämtlicher Anrainer und Miteigentümer der kaufgegenständlichen Liegenschaft ein Bauansuchen einzubringen ist.

2.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung

Festgestellt wird, daß die Beheizung und Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser durch eine zentrale Aufbereitungsanlage sowie durch eine Gasheizung erfolgt.
Die Verrechnung der Heizungskosten sowie der Kosten der Warmwasseraufbereitung ist in der Baubeschreibung enthalten.

3.

Vorschreibungen

Für den Fall, daß nach Unterfertigung dieses Vertrages irgendwelche behördlichen Vorschriften ergehen sollten, deren Ursachen nicht in der Sphäre des Errichters zu suchen sind und die die kaufgegenständliche Liegenschaft betreffen, sind diese Vorschreibungen vom jeweiligen Käufer anteilig zu erfüllen.

4.

Verpflichtung aus dem Baubewilligungsbescheid

Den vertragsschließenden Teilen ist der Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Traun bekannt.

Die Käuferseite verpflichtet sich, alle in der Verhandlungsschrift enthaltenen Auflagen zu befolgen und anstelle der Verkäuferseite in diese Verpflichtungen einzutreten, soweit diese nicht im Zuge des abgewickelten Bauvorhabens von der Verkäuferseite erfüllt wurden.

5.

Datenschutzerklärung

Die vertragsschließenden Teile nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie aus der weiteren Abwicklung ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden.
Die vertragsschließenden Teile stimmen zu, daß diese Daten an finanzierende Kreditinstitute, an die zuständigen Behörden und Gerichte, an den Vertragsverfasser, sowie an all jene, für die eine gesonderte Ermächtigung erteilt wird, weitergegeben werden können.

6.

Klagsverzicht

Solange auf der gesamten Liegenschaft Einlagezahl 5244 Grundbuch 45311 Traun, Bezirksgericht Linz-Land, Wohnungseigentum nicht rechtskräftig begründet wurde, verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich und unwiderruflich wechselseitig auf die Einbringung einer Teilungsklage.

7.

Benützungsvereinbarung

Auf die Vereinbarung und grundbücherliche Sicherstellung einer Benützungsvereinbarung der allgemein genutzten Teile der Liegenschaft im Sinne des § 15 WEG wird derzeit verzichtet.

8.

Hinweise

Die Beteiligten wurden unter anderem hingewiesen:

- a) darauf, daß das Eigentum auf die Käuferseite erst mit Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch übergeht (§ 431 ABGB) und daß diese Eintragung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes Urfahr, Abteilung für Gebühren und Verkehrssteuern, nach Bezahlung der etwaigen Grunderwerbsteuer, und Vorliegen etwa notwendiger Genehmigungen möglich ist;
- b) auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsteile für die Kosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer;
- c) auf die Folgen einer unrichtigen Kaufpreisangabe und nicht beurkundeter Nebenabreden;
- d) auf die Forthaftung des Vertragsbesitzes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, die die Liegenschaft betreffen; hierzu versichert die Verkäuferseite, daß keinerlei Rückstände an derartigen Abgaben bestehen;
- e) auf die Forthaftung für die im Grundbuch eingetragenen Belastungen bis zur Freistellung durch die Berechtigten;
- f) auf § 70 Versicherungsvertragsgesetz, wonach die Versicherer sowie die Erwerberin berechtigt sind, das Versicherungsverhältnis innerhalb eines Monats nach dem Erwerb zu kündigen, sowie auf Abs. 5 Art. 4 der Allgemeinen Bedingungen der Sachversicherungen, wonach der Versicherer für den Fall, daß er, wenn er mit Rücksicht auf die vereinbarte Vertragszeit eine Ermäßigung der Prämie gewährt hat, bei vorzeitiger Auflösung des Vertrages die Nachzahlung des Betrages fordern kann, um den die Prämie höher bemessen worden wäre, wenn der Vertrag nur für den Zeitraum abgeschlossen worden wäre, währenddessen er tatsächlich bestanden hat;
- g) daß auf diesen Vertrag die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes, BGBl. I 1997/7, Anwendung zu finden haben.

VI.

WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

I.

Die Käuferseite nimmt zur Kenntnis, daß ihr ideeller Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Einlagezahl 5244 Grundbuch 45311 Traun nach dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung zur Gesamtsumme der Nutzwerte der auf der Liegenschaft errichteten Wohnanlage mit gesondertem Gutachten des allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen, Herrn Baumeister Othmar DEUTSCHBAUER, errechnet wurde.

Sie verzichtet darauf, dieses Gutachten, aus welchem Grund auch immer, anzufechten.

2.

Die vertragsschließenden Parteien räumen sich vertragsmäßig im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 01.07.1975, BGBl. 417/1975, i.d.g.F., das unentgeltliche und wechselseitige Wohnungseigentum, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfü-

gung an den in der beigeschlossenen Liste angeführten Wohneinheiten W 1 - W 8 ein, und diese nehmen es hiemit gegenseitig verbindlich an.

Im Fall, daß Ehegatten Käufer sind, begründen diese an den ihnen gemeinsam gehörigen Anteilen Wohnungseigentum zwischen Ehegatten.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, daß das in diesem Verträge vereinbarte Wohnungseigentum mit dessen Miteigentumsanteile und Mindestanteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist und daher nur zusammen mit denselben beschränkt, belastet und veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsversteigerung unterworfen werden kann.

VII. HAUSVERWALTUNG

1.

Sämtliche Käufer, als Miteigentümer, haben mit den vorangeführten Anwartschaftsverträgen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der Eigentumswohnungen, die Haller Baugesellschaft m.b.H. zur Hausverwalterin bestellt.

Diese hat im Sinne des Punktes "VIII. 8." die Hausverwaltung an die HAUS & GRUND Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, 4020 Linz, Südtiroler Straße 5, übertragen.

2.

Die Vertragsparteien haben sich in der Hausversammlung der Hausgemeinschaft (Sitzung vom 29. Oktober 2001), hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels, sowie der Hausordnung und der Garagenordnung geeinigt und erklären, den nachangeführten Verteilungsschlüssel mit der Rechtswirksamkeit eines einstimmigen Beschlusses festzulegen, wie folgt:

Instandhaltungsbeitrag:	nach Nutzwert
Betriebskosten:	nach Nutzwerten
Heizkosten:	nach Heizkostenabrechnungsgesetz
Darlehen:	je aufgenommenem Darlehenshöhe und auf den jeweiligen Anteil eingeschränkt.

Weiters wird mit Rechtswirksamkeit eines einstimmigen Beschlusses, die HAUS & GRUND Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH zum Hausverwalter der Liegenschaft bestellt, sowie die Hausordnung und die Garagenordnung genehmigt.

Die Vertragsparteien sind ausdrücklich damit einverstanden, daß dieser abweichende Verteilungsschlüssel gemäß § 19 WEG, sowie die Bestellung der HAUS & GRUND Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH zum Verwalter der Liegenschaft gemäß § 17 WEG, im Grundbuch ersichtlich gemacht werden.

Die Hausordnung und die Garagenordnung sind ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

HAUSORDNUNG

Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erfordern es, ein Gleichgewicht zwischen dem Ausschließlichkeitsrecht des Wohnungseigentümers an seiner Eigentumswohnung, gegebenenfalls an seinem Eigengarten und/oder Tiefgaragenplatz, und den Gemeinschaftsinteressen aller Wohnungseigentümer herzustellen. Diese Überlegung gebieten die Beschlußfassung über eine Hausordnung, die der Förderung eines harmonischen Zusammenlebens dienen soll. Eine Hausordnung hat die schutzwürdigen Interessen jedes einzelnen Miteigentümers zu wahren und darf nur Bestimmungen enthalten, die jedem Wohnungseigentümer bei billigem Ermessen zumutbar sind (§ 13a Abs 1 Z 7 WEG). Dies ist auch von der Mehrheit zu beachten, die eine Hausordnung beschließt oder abändert.

Selbstverständlich kann eine Hausordnung nur dann wirksam sein, wenn ihr Inhalt den Bewohner und Besuchern einer Anlage bekannt ist. Es ist daher unumgänglich, daß jeder Wohnungseigentümer seinen Mitbewohner, Mietern, Besuchern und Dienstnehmern die Bestimmungen der Hausordnung zur Kenntnis bringt.

Unter Berücksichtigung dieser tragenden Gedanken beschließen die Miteigentümer folgendes:

A-RUHE IM HAUSE

1. Jede unzumutbare Lärmbelästigung der Mitbewohner ist zu vermeiden. Dies gilt bereits bei Tag als Verpflichtung, nicht unnötig Lärm zu erregen, insbesondere aber in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, in welcher Zeit die Ruhe nicht durch Lärmerregung, die über Zimmerlautstärke hinausgeht, gestört werden darf. An Samstagen, Sonntagen und Feiertagen gilt darüber hinaus eine Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, für die Grundsätze der täglichen geltenden Ruhezeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr gelten.

Musizieren ist von 07:00 bis 20:30 Uhr und auch samstags, wobei jedoch auf kranke Mitbewohner oder solchen, die sich vom Nachtdienst ausruhen, Rücksicht zu nehmen ist.

2. Das Herumtollen auf Stiegen und Gängen und die widmungswidrige Benützung der Allgemeinräumlichkeiten ist Erwachsenen und Kindern untersagt, wofür bei Letzteren die Erziehungsberechtigten zu sorgen haben.
3. Eine Berufsausübung in Wohnungen ist nur im Rahmen der Regelung gemäß A-1 gestattet.
4. Teppiche, Kleider, Matratzen, Fußabstreifer etc. dürfen nur an den hierzu vorgesehenen Plätzen geklopft werden, insbesondere daher nicht auf Treppen, Fluren und Balkonen oder aus den Fenstern.

B-REINHALTUNG

5. Um Beeinträchtigungen der Mitbewohner zu vermeiden, sind die Wohnungsinhaber selbstverständlich zur Reinhaltung ihrer Wohnungen, den allgemeinen Teilen der Anlage und am Müllplatz verpflichtet.

6. In die WC-Anlagen und Abflußleitungen (Abwasch) dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehrriech etc.) geworfen werden. Die Deckel der Müllbehälter sind stets geschlossen zu halten. Auf die Mülltrennung ist zu achten (Bioabfälle, Papier, Metall, Glas, Restmüll etc.).
7. Der Wohnungsinhaber hat jede Verunreinigung, an allgemeinen Teilen der Anlage, insbesondere auch am Müllplatz, selbst beheben zu lassen.
8. Die Sauberhaltung des Treppenhauses und der anderen gemeinsam benutzen Räumlichkeiten obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die diesbezügliche Regelung wird von den Wohnungseigentümern in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung beschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten bilden Betriebskosten der Anlage.
9. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art in den Gängen und im Treppenhaus könnte im Notfall Rettungsmaßnahmen behindern oder sogar vereiteln. Es ist daher aus feuerpolizeilichen Gründen zu unterlassen.
10. Die Verschmutzung der zur Anlage gehörenden Außenanlagen (Grünanlagen, Gehwege, Kinderspielplatz etc.) ist zu vermeiden.

C-TROCKENRÄUME

11. Wäsche darf nur an den dazu bestimmten Plätzen/Orten zum Trocknen aufgehängt werden. Die Trockenräume unterliegen der periodischen Benützung. In den Sommermonaten geht die Regelung für das Wäschetrocknen auf die Wäschespinnen in der Außenanlage über.

D-HAUSTIERHALTUNG

12. Das Halten von Katzen und sonstigen Kleintieren (darunter fallen keinesfalls Hunde) ist dem Wohnungseigentümer in seiner Eigentumswohnung und gegebenenfalls in seinem Eigengarten in Ausübung seines Ausschließlichkeitsrechtes und seiner schutzwürdigen Interessen gestattet. Hierbei ist Punkt A 1 sinngemäß zu beachten. Bei der Begehung der Gänge, des Treppenhauses und anderer gemeinsam benützter Räumlichkeiten und Außenanlagen durch diese Tiere hat der Tierhalter die Reinlichkeit und Gefahlosigkeit der Haustiere sicherzustellen.
13. Eine über die Tierhaltung gemäß D-12 hinausgehende Tierhaltung kann nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer bewilligt werden.
14. Das Füttern von Tauben soll im Interesse der Reinhaltung der Anlage unterbleiben.

E-HAUSTORSPERRE

15. Die Hauseingangstüren und Nebenräume (Trockenraum, Fahrradraum) sind immer geschlossen zu halten.
16. Die Vergabe von Nachschlüsseln für Briefträger, Zeitungszusteller etc. erfolgt durch die Hausverwaltung auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer.

F-GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

17. In Häusern, in denen eine Liftanlage installiert ist, ist unbedingt auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Liftbenützung zu achten (Untersagung der Verwendung als Lastenaufzug und des Fahrens von Kindern unter 12 Jahren ohne Aufsichtsperson).

18. Die Reinhaltung der Aufzugskabine obliegt der Regelung gemäß B-8, die Überwachung der notwendigen Wartungs- und Servicearbeiten der Hausverwaltung.
19. Hobbyräume, Abstellräume für Fahrräder, Mülltonnen etc. dürfen nur widmungsgemäß verwendet werden. Eine Umfunktionierung dieser Räumlichkeiten darf nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer erfolgen. Allfällige Hobbyräume müssen für jene Dinge vorbehalten sein, die zur sinnvollen Freizeitgestaltung der Bewohner beitragen. Für die schonende Behandlung der angepflanzten Kulturen (Blumen, Sträucher, Bäume) in den allgemein zugänglichen Außenanlagen ist Sorge zu tragen. Diese Kulturen stehen im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer, sodaß kein Wohnungseigentümer ein Recht auf alleinige Inanspruchnahme erheben kann.
20. Die ausschließliche Benützung eines Tiefgaragenplatzes steht dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Die allgemeinen Regeln für die Benützung der Tiefgaragen werden einer gesonderten Garagenordnung vorbehalten.

G-INSTANDHALTUNG

21. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, die nicht der natürlichen Abnutzungen entspringen, haften die Schuldtragenden.
22. Veränderungen im Bereich der Wohnungen bzw an der Außenfassade richten sich nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen, wie WEG, Bauordnung und dergleichen. Einvernehmlich wird festgelegt, daß für die Installierung von Jalousien und Rolläden als Grundfarbe weiß vorgegeben ist.
23. Die vorhandenen Anschlüsse für Strom, Kanal, Wasser und Gas sind mit Sorgfalt zu behandeln, um Schäden für die übrigen Miteigentümer zu vermeiden.
24. Schäden an Gemeinschaftseinrichtungen, die von Wohnungseigentümern bemerkt werden, mögen unverzüglich der Hausverwaltung gemeldet werden.

H-ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN

25. Die Heranziehung von Dachböden und Kellerräumen zur Lagerung brennbarer Materialien oder leicht verderblicher Waren ist nicht gestattet. Sollten Wohnungseigentümer Lebensmittel in den eigenen Kellerabteilen lagern, so ist auf die richtige Lagerung zu achten.
26. Alle Wohnungseigentümer und die sonstigen Bewohner der Einheiten sollten die Bestimmungen über das Verhalten im Brandfall genauestens durchlesen und sie auch strikt einhalten. Die einzelnen Brandschutzordnungen sind jeweils sichtbar im Schaukasten angebracht.
27. Die Hausverwaltung hat das Recht, alle Räume eines Wohnobjektes im Notfall ohne vorherige Ansage über Aufforderung der zuständigen Behörde (Feuerwehr, Polizei, Rettung) zugänglich zu machen.
28. Die Haus- und Hofgänge sowie Gartenwege erfüllen ebenso wie Toreinfahrten und Zufahrtsflächen zu den einzelnen Tiefgaragenplätzen nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Halten oder Parken benützt oder auf andere Weise versperrt werden. Fahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abzustellen. Das Befahren der Fußwege mit Motorfahrzeugen jeglicher Art ist untersagt.

I-ALLGEMEINES

29. Die Hausordnung kann entsprechend dem WEG von den Miteigentümern mit Mehrheitsbeschluß abgeändert oder ergänzt werden.
30. Die beschlossene Hausordnung gilt im Vermietungsfall und in sonstigen Fällen der Überlassung auch für den Bestandnehmer/Benützer einer Einheit. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dies bei Abschluß des Überlassungsvertrages dem Mieter/Benützer nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
31. Die Wohnungseigentümer und die Mieter/Benützer einer Einheit sind verpflichtet, sich über die jeweilige Müllordnung und Müllentsorgung ihrer Gemeinde zu informieren.

Haus & Grund
im Mai 2001

Traun, am 13. Juni 2002.

Gerold Immsdorf

Traun, am 14. Juni 2002

Styfle Seifner

Calvin

Traun, am 17. Juni 2002

Heidelinde

Kriste
Mag. Karlens

Widner

Traun, am 18. Juni 2002

Röchner

Haller
Haller Baugesellschaft m.b.H.

GARAGENORDNUNG

1. Feuer, Hantieren mit offenem Licht und Rauchen in der Garage ist feuerpolizeilich verboten.
2. Vorsicht beim Laufenlassen des Motors; nur bei geöffnetem Garagentor; Vergiftungsgefahr!
3. Das Füllen oder Umleeren von Treibstoff, Öl oder Säuren ist strengstens untersagt.
4. Die Lagerung von Treibstoff, Öl oder anderen feuergefährlichen Gegenständen ist behördlich nicht gestattet.
5. Das Waschen von Kraftfahrzeugen sowohl in der Garage als auch auf dem Vorplatz ist aus Umweltschutzgründen zu vermeiden.
6. Für die erste Löschhilfe sind die angebrachten Handfeuerlöcher zu verwenden. Auf das Verhalten im Brandfall wird verwiesen.
7. Die angebrachten und feuerpolizeilich vorgeschriebenen Entlüftungen dürfen nicht verschlossen werden.
8. Für Reinigung, Ordnung und Instandhaltung der Garage sind die Garagenbesitzer zuständig. Hinsichtlich Reinigung und dergleichen gilt sinngemäß Punkt B-8) der Hausordnung.
9. Das Schließen und Öffnen der Garagentore, sollten Sie nicht automatisch gesteuert sein, hat unter einer möglichst geringen Lärmentwicklung zu erfolgen.
10. Das Warmlaufenlassen des Motors in bzw. vor der Garage soll unterbleiben.
11. Nachträgliche bauliche Veränderungen in der Garage müssen von der Baubehörde genehmigt werden. Die Kosten hierfür tragen die Garagenbesitzer.
12. Im übrigen wird analog auf die entsprechenden Punkte der Hausordnung verwiesen (Punkt A,B,E,G,H)

HAUS & GRUND
Hausverwaltung

Traun, am 13. Juni 2002

Traun, am 14. Juni 2002

Gerda Immendorff
Sigylle Sebeles
Sebeles

/.

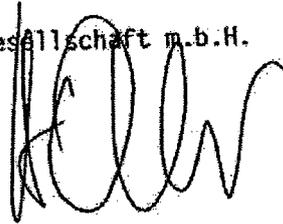
Traun, am 17. Juni 2002

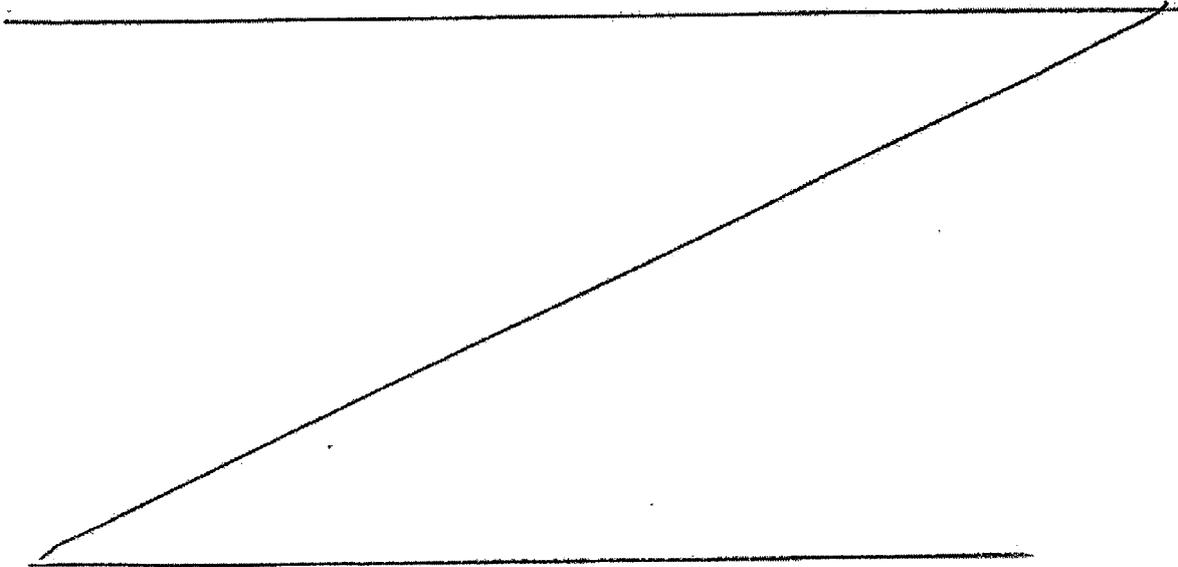
Heidelinde 262

Karl Schmid
Ing. Georgius Reifner
Hilfslinie


Traun, am 18. Juni 2002
Widner Dinkel

Haller Baugesellschaft m.b.H.





VIII.
KOSTEN UND GEBÜHREN

1.

Die mit den Vorbereitungsarbeiten, sowie der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, die Barauslagen, sowie Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art, trägt die Käuferseite - sofern sich nicht aus der Art der Auslage etwas anderes ergibt - und verpflichtet sich, die Haller Baugesellschaft m.b.H. hinsichtlich solcher Auslagen schad- und klaglos zu halten; die Kosten einer eventuellen anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertrags- teil für sich.

Diese Kosten der Vertragserrichtung (Anwartschaftsvertrag, sowie Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag) und grundbücherlichen Durchführung werden mit 1 % des jeweiligen Kaufpreises pauschaliert, wozu noch die Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe und die Barauslagen kommen.

Die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühren im Grundbuch werden der Käuferseite direkt vorgeschrieben und sind von dieser zu bezahlen.

Die Käuferseite hat die Verkäuferseite schad- und klaglos zu halten, falls diese aus der gemeinsamen Haftung für die Grunderwerbsteuer, die gerichtliche Eintragungsgebühr oder die Kosten der Vertragserrichtung in Anspruch genommen werden sollte.

Soferne die Käuferseite den Vertragserrichter für weitere Leistungen, insbesondere im Rahmen der Finanzierung des Kaufobjektes, in Anspruch nimmt, erfolgt die Honorierung hierfür nach den Bestimmungen des Notariats- bzw. Rechtsanwaltsstarifes und der autonomen Honorarrichtlinien, die hiezu ergangen sind.

2.

Die Kosten des Vertragserrichters sind zu einer Hälfte zwei Monate nach Unterfertigung des Anwartschaftsvertrages und mit dem Restbetrag binnen vierzehn Tagen nach grundbücherlicher Durchführung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zur Zahlung fällig.

IX.
GERICHTSSTAND

Für alle Streitigkeiten aus diesem Verträge gilt das Bezirksgericht Linz-Land, ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes, als vereinbart, sofern nicht durch das Konsumentenschutzgesetz im Einzelfall ein anderer Gerichtsstand gegeben ist.

X.
AUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches für die Haller Baugesellschaft m.b.H. bestimmt ist; die Käuferseite erhält eine Abschrift zugemittelt.

XI.
EINVERLEIBUNGSBEWILLIGUNG

I.

Die Haller Baugesellschaft m.b.H. und die Käuferseite erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung beziehungsweise Zustimmung, daß auf Grund dieser Urkunde und ohne ihr weiteres Einvernehmen bei der Liegenschaft Einlagezahl 5244 Grundbuch 45311 Traun, Bezirksgericht Linz-Land, nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

1. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:
 - a) Gerda DUNZENDORFER, geboren am 11.02.1955, zu 62/808-stel Anteilen,
 - b) Heidelinde HELM, geboren am 04.09.1978, zu 106/808-stel Anteilen,
 - c) Markus JAKSCH, geboren am 24.12.1969, zu 108/808-stel Anteilen,
 - d) Erwin STÜBER, geboren am 15.12.1976, zu 106/808-stel Anteilen,
 - e) Friedrich HÖGLHAMMER, geboren am 26.04.1950, zu 65/808-stel Anteilen,
 - f) Sibylle SEEBACHER, geboren am 01.09.1977, zu 115/808-stel Anteilen,
 - g) Ingenieur Markus RAYNOSCHEK, geboren am 18.12.1973, und Antonia KRISTL, geboren am 11.03.1969, zu je 119/1616-stel Anteilen,
 - h) Michaela ROITNER, geboren am 15.10.1971, zu 127/808-stel Anteilen;
2. die Einverleibung des Wohnungseigentums:
 - a) ob den 62/808-stel Anteilen der Gerda DUNZENDORFER, geboren am 11.02.1955, an der Wohnung W 1,
 - b) ob den 106/808-stel Anteilen der Heidelinde HELM, geboren am 04.09.1978, an der Wohnung W 2,
 - c) ob den 108/808-stel Anteilen des Markus JAKSCH, geboren am 24.12.1969, an der Wohnung W 3,
 - d) ob den 106/808-stel Anteilen des Erwin STÜBER, geboren am 15.12.1976, an der Wohnung W 4,
 - e) ob den 65/808-stel Anteilen des Friedrich HÖGLHAMMER, geboren am 26.04.1950, an der Wohnung W 5,
 - f) ob den 115/808-stel Anteilen der Sibylle SEEBACHER, geboren am 01.09.1977, an der Wohnung W 6,
 - g) ob den je 119/1616-stel Anteilen des Ingenieur Markus RAYNOSCHEK, geboren am 18.12.1973, und der Antonia KRISTL, geboren am 11.03.1969, an der Wohnung W 7,
 - h) ob den 127/808-stel Anteilen der Michaela ROITNER, geboren am 15.10.1971, an der Wohnung W 8;
3. ob den je 119/1616-stel Anteilen des Ingenieur Markus RAYNOSCHEK, geboren am 18.12.1973, und der Antonia KRISTL, geboren am 11.03.1969, samt Wohnungseigentum an der Wohnung W 7:
die Verbindung dieser Anteile infolge gemeinsamen Wohnungseigentums zwischen Ehegatten gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;
4. im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum";
5. die Ersichtlichmachung des Hausverwalters, HAUS & GRUND Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH;

6. die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG.

-Traun, am 13. Juni 2002

Gisela Dürndorfer
Traun, am 14. Juni 2002

Sibylle Schöcher
Christoph
Heidelinde

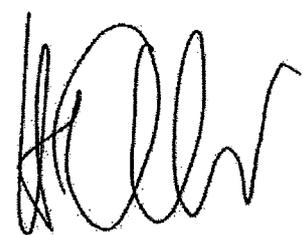
Traun, am 17. Juni 2002

Klaus Ojardome
Ingrid Gschlager

Walter Grün
Florian

Traun, am 18. Juni 2002

Koitzner Michael



Haller Baugesellschaft m.b.H.

GEBÜHR IN HÖHE VON € 13,- ENTRICHTET
DR. PETER KONECNY, ÖFF. NOTAR, TRAUN

Beurkundungsregisterzahl: 1012/2002

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau Gerda DUNZENDORFER, geboren am 11.02.1955 (elften Februar neunzehnhundertfünfundfünfzig), kaufmännische Angestellte, wohnhaft Perkonigstraße 8, 4055 Pucking, wird hiemit bestätigt. -----
Traun, am 13.06.2002 (dreizehnten Juni zweitausendzwei). -----



Off. Notar

GEBÜHR IN HÖHE VON € 13,- ENTRICHTET
DR. PETER KONECNY, ÖFF. NOTAR, TRAUN
Beurkundungsregisterzahl: 1027/2002

Die Echtheit der umstehenden Unterschriften der Frau Sibylle SEEBACHER, geboren am 01.09.1977 (ersten September neunzehnhundertsiebenundsiebzig), kaufmännische Angestellte, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun, und des Herrn Markus JAKSCH, geboren am 24.12.1969 (vierundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundsechzig), Techniker, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun, wird hiemit bestätigt. -----
Traun, am 14.06.2002 (vierzehnten Juni zweitausendzwei). -----



Off. Notar

GEBÜHR IN HÖHE VON € 13,- ENTFRICHTET
DR. PETER KONECNY, ÖFF. NOTAR, TRAUN

Beurkundungsregisterzahl: 1032/2002

Die Echtheit der umstehenden Unterschriften: -----
der Frau **Heidelinde HELM**, geboren am 04.09.1978 (vierten September
neunzehnhundertachtundsiebzig), Bürokauffrau, wohnhaft Leerwies 13,
4050 Traun, -----
des Herrn **Ingenieur Markus RAYNOSCHEK**, geboren am 18.12.1973
(achtzehnten Dezember neunzehnhundertdreiundsiebzig), technischer An-
gestellter, und der Frau **Antonia KRISTL**, geboren am 11.03.1969 (elften
März neunzehnhundertneunundsechzig), kaufmännische Angestellte, beide
wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun, -----
des Herrn **Erwin STÜBER**, geboren am 15.12.1976 (fünfzehnten De-
zember neunzehnhundertsechundsiebzig), Postangestellter, wohnhaft
Leerwies 13, 4050 Traun, und -----
des Herrn **Friedrich HÖGLHAMMER**, geboren am 26.04.1950 (sechs-
undzwanzigsten April neunzehnhundertfünfzig), Lehrer, wohnhaft Leer-
wies 13, 4050 Traun, -----
wird hiemit bestätigt. -----
Traun, am 17.06.2002 (siebzehnten Juni zweitausendzwei). -----



[Handwritten signature]

GEBÜHR IN HÖHE VON € 12,- ENTRICHTET

DR. PETER KONECNY, ÖFF. NOTAR, TRAUN

Beurkundungsregisterzahl: 1036/2002

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau Michaela ROITNER, geboren am 15.10.1971 (fünfzehnten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig), radiologisch-technische Assistentin, wohnhaft Leerwies 13, 4050 Traun, wird hiemit bestätigt. ~~~~~

Weiters bestätige ich die Echtheit der umstehenden Fertigung des Herrn Ingenieur Heinrich HALLER, geboren am 16.08.1952 (sechzehnten August neunzehnhundertzweiundfünfzig), Baumeister, wohnhaft Scharitzerstraße 1, 4020 Linz, als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer namens der Haller Baugesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Linz. ~~~~~

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landes ~ als Handelsgerichtes Linz, FN 79837 h, bestätige ich gemäß § 89 a NO die Vertretungsberechtigung des Vorgenannten in dieser Funktion für diese Gesellschaft. ~~~~~
Traun, am 18.06.2002 (achtzehnten Juni zweitausendzwei). ~~~~~



[Handwritten signature]
Öff. Notar

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift wort- und ziffernmäßig überein.

Bezirksgericht Urfahr-Umgebung
Gesch. Abt. 3, am 29. Juli 2002

[Handwritten signature]



STADTAMT TRAUN

GZ: III/1-1311/1-11-1999

4050 Traun, am 6.07.2001
Hauptplatz 1
Telefon: 07229 / 688 - 404
Telefax: 07229 / 688 - 170

Sachbearb.: Roither ✓

Firma
Haller Wohnbau

Landstraße 115a
4020 Linz

Betrifft: Fertigstellungsanzeige – Wohnhaus (Leerwies 13)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ihre Anzeige vom 11.Mai 2001 über die Beendigung der Bauausführung des zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachraum auf der Grundparzelle Nr.1555/9, EZ.: 5244 KG.Traun wird gemäß § 43 der Oö.Bauordnung 1994 idgF, LGBl.Nr.70/1998 zur Kenntnis genommen.

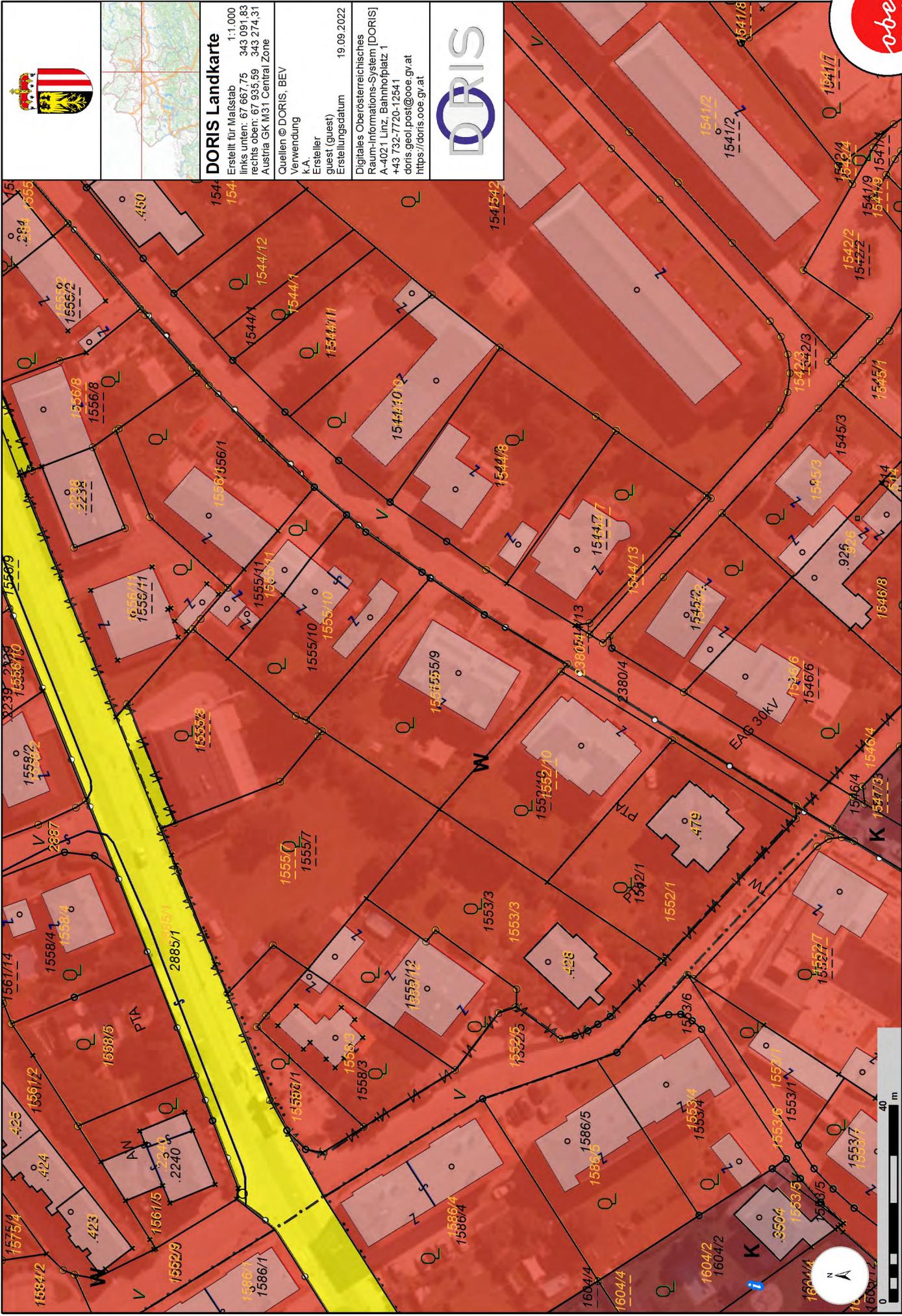
Beiliegend finden Sie ein Ansuchen um Grundsteuerbefreiung.

Es besteht nur Anspruch, soweit Wohnungen mit höchstens 150 m² Nutzfläche geschaffen werden, die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen. In Ihrem eigenen Interesse werden Sie gebeten, dieses Formular ehestens am Stadtamt Traun, Zi.317 abzugeben.

Die Verfahrenskosten entnehmen Sie bitte beiliegender Kostenaufstellung.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister:
i.A.

(Roither)



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab 1:1.000
 links unten: 67 967 75 343 091 83
 rechts oben: 67 965 59 343 274 31
 Austria GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum 19.09.2022

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.

Legende zum Ausdruck DORIS Landkarte

Widmungen - Verkehrsflächen

 Flächenmäßige Darstellung- fließender Verkehr

Ersichtlichmachungen - Verkehr Flächen

 Sicherheitszone Luftfahrt (Daten Land OÖ)

Grenzpunkte sw

-  GP gekennzeichnet
-  GP gekennzeichnet keine Punktnummer
-  GP indirekt gekennzeichnet
-  GP nicht gekennzeichnet

Grenzpunkte

-  GP gekennzeichnet
-  GP gekennzeichnet keine Punktnummer
-  GP indirekt gekennzeichnet
-  GP nicht gekennzeichnet

Ersichtlichmachungen - Versorgung Linien

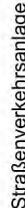
-  Verkabelte Hochspannungleitung
-  Unterirdische Kabelanlage
-  Trinkwasserleitung
-  Abwasserleitung

Widmungen - Baulandwidmungen

 Kerngebiet  Wohngebiet

Nutzungsart sw

 Garten  Gebäudenebenfläche

 Gebäude  Straßenverkehrsanlage

Nutzungsart

 Garten

 Gebäude

 Gebäudenebenfläche

 Straßenverkehrsanlage

Nutzung sonstige Linien sw



Nutzungssymbole sw

 S-Klammer

 Z-Klammer

 Gebäude

 Gebäudenebenfläche

 Garten

 Straßenverkehrsanlage

Nutzungssymbole

 S-Klammer

 Z-Klammer

 Gebäude

 Gebäudenebenfläche

 Garten

 Straßenverkehrsanlage

Nutzung sonstige Linien



Widmungen - Fußwege

 Fußwege

Festpunkte sw

 Einschaltpunkt

Festpunkte

 Einschaltpunkt

Grundstücke sw



Landesgrenze



Grundstücke



Gebäude sw



Gemeinde



Gebäude



Bezirk



HAUSORDNUNG

Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erfordern es, ein Gleichgewicht zwischen dem Ausschließlichkeitsrecht des Wohnungseigentümers an seiner Eigentumswohnung, gegebenenfalls an seinem Eigengarten und/oder Tiefgaragenplatz, und den Gemeinschaftsinteressen aller Wohnungseigentümer herzustellen. Diese Überlegung gebieten die Beschlußfassung über eine Hausordnung, die der Förderung eines harmonischen Zusammenlebens dienen soll. Eine Hausordnung hat die schutzwürdigen Interessen jedes einzelnen Miteigentümers zu wahren und darf nur Bestimmungen enthalten, die jedem Wohnungseigentümer bei billigem Ermessen zumutbar sind (§ 13a Abs 1 Z 7 WEG). Dies ist auch von der Mehrheit zu beachten, die eine Hausordnung beschließt oder abändert.

Selbstverständlich kann eine Hausordnung nur dann wirksam sein, wenn ihr Inhalt den Bewohner und Besuchern einer Anlage bekannt ist. Es ist daher unumgänglich, daß jeder Wohnungseigentümer seinen Mitbewohner, Mietern, Besuchern und Dienstnehmern die Bestimmungen der Hausordnung zur Kenntnis bringt.

Unter Berücksichtigung dieser tragenden Gedanken beschließen die Miteigentümer folgendes:

A-RUHE IM HAUSE

1. Jede unzumutbare Lärmbelästigung der Mitbewohner ist zu vermeiden. Dies gilt bereits bei Tag als Verpflichtung, nicht unnötig Lärm zu erregen, insbesondere aber in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, in welcher Zeit die Ruhe nicht durch Lärmerregung, die über Zimmerlautstärke hinausgeht, gestört werden darf. An Samstagen, Sonntagen und Feiertagen gilt darüber hinaus eine Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, für die Grundsätze der täglichen geltenden Ruhezeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr gelten.

Musizieren ist von 07:00 bis 20:30 Uhr und auch samstags, wobei jedoch auf kranke Mitbewohner oder solchen, die sich vom Nachtdienst ausruhen, Rücksicht zu nehmen ist.

2. Das Herumtollen auf Stiegen und Gängen und die widmungswidrige Benützung der Allgemeinräumlichkeiten ist Erwachsenen und Kindern untersagt, wofür bei Letzteren die Erziehungsberechtigten zu sorgen haben.
3. Eine Berufsausübung in Wohnungen ist nur im Rahmen der Regelung gemäß A-1 gestattet.
4. Teppiche, Kleider, Matratzen, Fußabstreifer etc. dürfen nur an den hiezu vorgesehenen Plätzen geklopft werden, insbesondere daher nicht auf Treppen, Fluren und Balkonen oder aus den Fenstern.

B-REINHALTUNG

5. Um Beeinträchtigungen der Mitbewohner zu vermeiden, sind die Wohnungsinhaber selbstverständlich zur Reinhaltung ihrer Wohnungen, den allgemeinen Teilen der Anlage und am Müllplatz verpflichtet.

6. In die WC-Anlagen und Abflußleitungen (Abwasch) dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehricht etc.) geworfen werden. Die Deckel der Müllbehälter sind stets geschlossen zu halten. Auf die Mülltrennung ist zu achten (Bioabfälle, Papier, Metall, Glas, Restmüll etc.).
7. Der Wohnungsinhaber hat jede Verunreinigung, an allgemeinen Teilen der Anlage, insbesondere auch am Müllplatz, selbst beheben zu lassen.
8. Die Sauberhaltung des Treppenhauses und der anderen gemeinsam benutzen Räumlichkeiten obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die diesbezügliche Regelung wird von den Wohnungseigentümern in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung beschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten bilden Betriebskosten der Anlage.
9. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art in den Gängen und im Treppenhaus könnte im Notfall Rettungsmaßnahmen behindern oder sogar vereiteln. Es ist daher aus feuerpolizeilichen Gründen zu unterlassen.
10. Die Verschmutzung der zur Anlage gehörenden Außenanlagen (Grünanlagen, Gehwege, Kinderspielplatz etc.) ist zu vermeiden.

C-TROCKENRÄUME

11. Wäsche darf nur an den dazu bestimmten Plätzen/Orten zum Trocknen aufgehängt werden. Die Trockenräume unterliegen der periodischen Benützung. In den Sommermonaten geht die Regelung für das Wäschetrocknen auf die Wäschespinnen in der Außenanlage über.

D-HAUSTIERHALTUNG

12. Das Halten von Katzen und sonstigen Kleintieren (darunter fallen keinesfalls Hunde) ist dem Wohnungseigentümer in seiner Eigentumswohnung und gegebenenfalls in seinem Eigengarten in Ausübung seines Ausschließlichkeitsrechtes und seiner schutzwürdigen Interessen gestattet. Hierbei ist Punkt A 1 sinngemäß zu beachten. Bei der Begehung der Gänge, des Treppenhauses und anderer gemeinsam benützter Räumlichkeiten und Außenanlagen durch diese Tiere hat der Tierhalter die Reinlichkeit und Gefahrlosigkeit der Haustiere sicherzustellen.
13. Eine über die Tierhaltung gemäß D-12 hinausgehende Tierhaltung kann nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer bewilligt werden.
14. Das Füttern von Tauben soll im Interesse der Reinhaltung der Anlage unterbleiben.

E-HAUSTORSPERRE

15. Die Hauseingangstüren und Nebenräume (Trockenraum, Fahrradraum) sind immer geschlossen zu halten.
16. Die Vergabe von Nachschlüsseln für Briefträger, Zeitungszusteller etc. erfolgt durch die Hausverwaltung auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer.

F-GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

17. In Häusern, in denen eine Liftanlage installiert ist, ist unbedingt auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Liftbenützung zu achten (Untersagung der Verwendung als Lastenaufzug und des Fahrens von Kindern unter 12 Jahren ohne Aufsichtsperson).

18. Die Reinhaltung der Aufzugskabine obliegt der Regelung gemäß B-8, die Überwachung der notwendigen Wartungs- und Servicearbeiten der Hausverwaltung.
19. Hobbyräume, Abstellräume für Fahrräder, Mülltonnen etc. dürfen nur widmungsgemäß verwendet werden. Eine Umfunktionierung dieser Räumlichkeiten darf nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer erfolgen. Allfällige Hobbyräume müssen für jene Dinge vorbehalten sein, die zur sinnvollen Freizeitgestaltung der Bewohner beitragen. Für die schonende Behandlung der angepflanzten Kulturen (Blumen, Sträucher, Bäume) in den allgemein zugänglichen Außenanlagen ist Sorge zu tragen. Diese Kulturen stehen im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer, sodaß kein Wohnungseigentümer ein Recht auf alleinige Inanspruchnahme erheben kann.
20. Die ausschließliche Benützung eines Tiefgaragenplatzes steht dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Die allgemeinen Regeln für die Benützung der Tiefgaragen werden einer gesonderten Garagenordnung vorbehalten.

G-INSTANDHALTUNG

21. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, die nicht der natürlichen Abnützungen entspringen, haften die Schuldtragenden.
22. Veränderungen im Bereich der Wohnungen bzw an der Außenfassade richten sich nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen, wie WEG, Bauordnung und dergleichen. Einvernehmlich wird festgelegt, daß für die Installierung von Jalousien und Rolläden als Grundfarbe weiß vorgegeben ist.
23. Die vorhandenen Anschlüsse für Strom, Kanal, Wasser und Gas sind mit Sorgfalt zu behandeln, um Schäden für die übrigen Miteigentümer zu vermeiden.
24. Schäden an Gemeinschaftseinrichtungen, die von Wohnungseigentümern bemerkt werden, mögen unverzüglich der Hausverwaltung gemeldet werden.

H-ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN

25. Die Heranziehung von Dachböden und Kellerräumen zur Lagerung brennbarer Materialien oder leicht verderblicher Waren ist nicht gestattet. Sollten Wohnungseigentümer Lebensmittel in den eigenen Kellerabteilen lagern, so ist auf die richtige Lagerung zu achten.
26. Alle Wohnungseigentümer und die sonstigen Bewohner der Einheiten sollten die Bestimmungen über das Verhalten im Brandfall genauestens durchlesen und sie auch strikt einhalten. Die einzelnen Brandschutzordnungen sind jeweils sichtbar im Schaukasten angebracht.
27. Die Hausverwaltung hat das Recht, alle Räume eines Wohnobjektes im Notfall ohne vorherige Ansage über Aufforderung der zuständigen Behörde (Feuerwehr, Polizei, Rettung) zugänglich zu machen.
28. Die Haus- und Hofgänge sowie Gartenwege erfüllen ebenso wie Toreinfahrten und Zufahrtsflächen zu den einzelnen Tiefgaragenplätzen nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Halten oder Parken benützt oder auf andere Weise versperrt werden. Fahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abzustellen. Das Befahren der Fußwege mit Motorfahrzeugen jeglicher Art ist untersagt.

I-ALLGEMEINES

29. Die Hausordnung kann entsprechend dem WEG von den Miteigentümern mit Mehrheitsbeschluß abgeändert oder ergänzt werden.
30. Die beschlossene Hausordnung gilt im Vermietungsfall und in sonstigen Fällen der Überlassung auch für den Bestandnehmer/Benützer einer Einheit. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dies bei Abschluß des Überlassungsvertrages dem Mieter/Benützer nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
31. Die Wohnungseigentümer und die Mieter/Benützer einer Einheit sind verpflichtet, sich über die jeweilige Müllordnung und Müllentsorgung ihrer Gemeinde zu informieren.

Haus & Grund
im Mai 2001

Traun, am 13. Juni 2002.

Gerold Imrendorf

Traun, am 14. Juni 2002

Sibylle Schöcher

Calvin

Traun, am 17. Juni 2002

Heidelinde

Kriste
Mag. Markus

Kübler
Haller

Traun, am 18. Juni 2002

Röchner

Haller

Haller Baugesellschaft m.b.H.

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
4212 Neumarkt/Mkr
Tel: 0043 (0)7941 70 555
Fax: 0043 (0)7941 70 555
0043 (0)664 450 90 58
office@immohuber.at
www.immohuber.at

 [https://www.facebook.com/
HuberImmobilienOG](https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG)