



IHRE TRAUMIMMOBILIE EIGENTUMSWOHNUNG ASTEN

HUBER IMMOBILIEN „DA BIN ICH ZUHAUS“



Prinzelstraße 26

**LEISTBAR | FAIR | FINANZIERBAR | 52m² HELLE
WOHNUNG MIT AUSSICHT | ABSOLUTER
BESTPREIS IN DER GANZEN REGION!**

Objekt: IH146_4481 • 4481 Asten
128.000,00 €

Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr. IH146_4481

Geografische-Angaben

PLZ 4481
 Ort Asten
 Bundesland Oberösterreich
 Etage d. Objekts 3
 Orientierung süd
 Aussicht Ferne

Flächen

Wohnfläche 52 m²
 Nutzfläche 56 m²
 Gesamtfläche 72 m²
 Kellerfläche 4 m²
 Anzahl Zimmer 2
 Anzahl Schlafzimmer 1
 Anzahl Badezimmer 1
 Anzahl sep. WC 1
 Balkon/Terrasse 4 m²
 Fläche
 Raumhöhe 2,6 m
 Anzahl Stellplätze 1
 Anzahl Loggia 1

Ausstattung

Stellplätze 1
 Tiefgaragenstellplatz

Etagezahl gesamt 3
 Moebliert Teil
 Boden Laminat, Fliesen,
 Parkett
 Befeuerung Fernwärme
 Heizungsart Zentralheizung
 Küche Einbauküche
 Bad Wanne
 Fahrstuhl Personenaufzug
 Ausrichtung Süd
 Balkon/Terrasse
 Kabel Sat TV Ja
 Fahrradraum Ja
 Wasch/Trockenraum Ja
 Ausstattungsqualität Normal
 Bauweise Massiv
 Stellplatzart Tiefgarage
 Dachform Flachdach
 Balkon Ja
 zentral Ja
 unterkellert (alt) voll unterkellert
 sonnig Ja

Zustand

Baujahr 1997
 Zustand Gepflegt
 Erschliessung Erschlossen
 Bebaubar nach Bebauungsplan
 (§30BauGB)

| | | | |
|--|--|----------------------------------|--------------|
| Energieausweis gültig bis | 06.02.2028 | Dist. Autobahn (km) | 2 km |
| HWB | 53,5 kWh/(m ² *a) | Dist. Zentrum (km) | 1,1 km |
| Klasse HWB | C | Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0,85 km |
| fGEE | 1,23 | Dist. Flughafen (km) | 27 km |
| Klasse fGEE | C | Dist. Bus (km) | 0,65 km |
| Ausstelldatum | 07.02.2018 | Dist. Gaststätten (km) | 0,85 km |
| Energiepass | | Dist. Apotheke (km) | 2,5 |
| CO2-Emissionsklasse | C | Dist. Arzt (km) | 1,3 |
| CO2-Ausstoß wesentlicher Energieträger | 33,6 Fernwärme | Dist. Ärztezentrum (km) | 4,2 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1997 | Dist. Sportanlagen (km) | 0,18 |
| Endenergiebedarf | 110,8 kWh/(m ² *a) | Dist. See (km) | 4,6 |
| Warmwasser enthalten | Ja | Dist. Naherholung (km) | 4,8 |
| Altlasten | keine nachgewiesenen Altlasten laut vfkat. | Dist. Wandergebiete (km) | 4,,8 |
| Verwaltung | | Dist. Fernbahnhof (km) | 2 km |
| Verfügbar ab | 01.06.2023 | Dist. Realschule | 26,6 km |
| Haustiere | Ja | Preise | |
| Infrastruktur | | Kaufpreis | 128.000,00 € |
| Dist. Kindergarten (km) | 1 km | Kaufpreis | 128.000,00 € |
| Dist. Volksschule (km) | 1,4 km | Rep.-Rücklage monatl. | 43,23 € |
| Dist. NM-Schule (km) | 4,2 km | Betriebskosten | 153,74 € |
| Dist. Gymnasium (km) | 4,2 km | Heizkosten (inkl USt) | 83,03 € |
| | | Sonst. Kosten Kauf | 43,23 € |

HUBER "da bin ich Zuhause" IMMOBILIEN

| | | | |
|---|-------|----------------------------------|--------------|
| Grunderwerbsteuer (3,5%) | 4.480 | Kaufpreis (inkl. USt) | 128.000,00 € |
| Grundbucheintra- gungsgebühr (1,1%) | 1.408 | Heizkosten (o.WW) (inkl. USt) | 64,73 € |
| Vertragserrichtung | 1.500 | Warmwasser (inkl. USt) | 18,30 € |
| | | Heizkosten | 83,03 € |

Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM PERFEKTEN
LEBENSMITTELPUNKT IN ASTEN

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. Heute dürfen wir Ihnen eine tolle finanzierbare Startwohnung mit 52m² Wohnfläche in Asten vorstellen.

In unsicheren Zeiten der Teuerungen bei Lebensmitteln, Energiekosten, Treibstoffkosten sowie Kreditinserhöhungen, bietet dieses Immobilienangebot eine sehr faire, leistbare und kalkulierbare Investition, gerade für Junge Käufer am Weg in Ihre ersten eigenen 4 Wände.

1997 errichtet, befindet sich die 52m² Zweizimmerwohnung mit Loggia und 1 Tiefgaragenabstellplatz in der Wohnsiedlung NORIKUM. Die Wohnlage inmitten bester Infrastruktur, kann alle Vorteile modernen, urbanen Wohnens wieder spiegeln. Der faire und leistbare Kaufpreis macht die Wohnung sehr attraktiv.

DIE LAGE

Zwischen der Landeshauptstadt Linz, der ältesten Stadt Österreichs, Enns, dem berühmten Chorherrenstift St. Florian, den Städten Perg, sowie Steyr – am Lebensstrom Österreichs, der Donau und zwischen ihren beiden Nebenflüssen Enns und Traun, - an der Bundesstraße 1, der Westbahn und der Autobahn gelegen, ge-

hört Asten sicher zu den geographisch bestgelegenen Orten Österreichs. Asten ist eine typische Speckgürtelgemeinde im Großraum von Linz, beliebter Wohnort geworden, da die Gemeinde über eine sehr gute Infrastruktur, gute Wohnqualität, schulische Einrichtungen, große Einkaufsmöglichkeiten, breitgefächerte Sport- und Freizeitangebote und ein sehr gut ausgebauten Verkehrsnetz in allen Richtungen verfügt. Die zum Verkauf angebotene Wohnung, befindet sich wie vorhin beschrieben in der Norikumsiedlung. Fußläufig erreichen Sie eine Vielzahl an Dingen des täglichen Bedarfs u. Infrastruktureinrichtungen Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 650m entfernt. Bahnhof/Haltstelle Asten/Fisching der Westbahn ist 2.100m entfernt, die nächstgelegene Autobahnauffahrt Asten, sowie der Schnellstraßenzubringer nach Steyr, ist nur 2,1Km von der Wohnung entfernt.

- Nach Linz/Hauptplatz 23 Km
- Nach Wels/Hauptplatz 38 Km
- Nach Perg/Hauptplatz 20 Km
- Nach Amstetten/Hauptplatz 41 Km
- Nach Enns/Hauptplatz 05 Km
- Nach Steyr/Hauptplatz 25 Km

DAS WOHNEN INNEN

Die Wohnung befindet sich allgemein in einem guten Zustand. Ungeachtet dessen, macht es dennoch Sinn, im Zuge des Kaufes, die Wohnung, sagen wir mal oberflächlich zu sanieren und die Sanitärbereiche zu erneuern. Auf jeden Fall haben Sie die Möglichkeit, ihr neues Zuhause von vornherein GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten und das in einem finanziell überschaubaren Preisrahmen

der Gesamtinvestitionen.

Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler von vor 25 Jahren, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. Ich darf Ihnen dazu nachfolgend immer wieder den einen oder anderen Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben.

Starten wir los. Betreten wir die Wohnung und machen uns einmal ein genaueres Bild der Aufteilung und des Zustandes. Der Vorraum ist relativ knapp bemessen mit seiner Größe. Mit der richtigen Gestaltung lässt sich trotzdem eine kompakte Garderobe und eine Kleiderwand umsetzen. Sofern Sie auf den Abstellraum verzichten könnten, wäre es denkbar diesen mit der Diele zu vereinen. Durch die dadurch entstehende, offene Wandnische, hätten Sie dann die Möglichkeit, darin einen großzügigen Garderobenverbau einzubauen, genug Platz für Schuhe, Gewand und einiges mehr!

TIPP: Lassen Sie sich den Garderobenschrank maßanfertigen und diesen bis unter die Decke verbauen. Dadurch wird die komplette Raumhöhe ausgenutzt und auch in kleinen Vorräumen ausreichend Verstauffläche geschaffen. Für die tägliche Kleidung gibt es darüber hinaus noch genug Platz für Kleiderhaken.

Das Wohnzimmer hat 21m². Vom Raumschnitt her macht es Sinn, den Essbereich im vorderen Teil beim Fenster und Loggia Ausgang zu gestalten, weil auch der Zugang zur Küche in dem Bereich liegt. Ihre L-Couch und den Fernseher platzieren Sie im hinteren Teil des Wohnzimmers.

Dieser sehr helle Wohnbereich der Wohnung kann so richtig heimelig und kuschlig hergerichtet werden. Perfektes Wohnen hängt nicht nur von der richtigen Raumeinteilung ab, vielmehr sind es die Kombinationen aus Farbe, Materialien und Accessoires, welche einen Raum, ein Zimmer erst so richtig aufblühen lassen.

Die Loggia mit Blick auf Schloss Tillysburg, ist ausreichend groß, damit eine kleine Relax-Couch mit Tisch Platz findet. Optional wäre es sinnvoll, anstatt eines großen Sonnenschirmes, gleich eine elektr. Markise anzubringen. Die Küche erreichen Sie direkt über das Wohnzimmer. Diese wurde vom Eigentümer vor 10 Jahren neu eingebaut inkl. hochwertiger Küchen-E-Geräte. Die Gestaltung der Küche wurde perfekt umgesetzt. Es ist zwar nicht notwendig, aber sollten Sie eine neue Kücheneinrichtung in Erwägung ziehen

habe ich folgenden TIPP für Sie: Mittlerweile baut man neue Küchen bis unter die Decke. Durch die gewonnenen (Ver)Staufflächen ist es möglich, moderne Küchensysteme mit viel Platz auch auf weniger Fläche zu verwirklichen. Mehr Gestaltungsmöglichkeiten am Ende unter „Sanierung/Modernisierungen/Anregungen“.

Der Schlafzimmergrundriss erlaubt den Einbau von 2 kompakten Kleiderkästen von einmal 1.53m und längsseitig von 2.57m. Dadurch bleibt im Zimmer genügend Platz für ein bequemes Doppelbett. TIPP: Wie schon bei der Garderobe und auch der Küche hingewiesen, kann ich es nur wärmstens empfehlen, bei der Auswahl der Schränke darauf zu achten, diese bis unter die Decke einzubauen. Das kostet keine

Unsummen, bringt Ihnen aber so viel mehr Verstaumöglichkeiten.

Der Sanitärbereich befindet sich noch in einem gepflegten Zustand. Wenn finanziell möglich, würde ich ein neues Bad errichten. Ob wieder Wannenfeeling oder doch die schnelle Dusche – beides ist auf der rechten Seite des Bades umsetzbar. Es macht Sinn, wieder mittig ein Waschbecken mit Unterbauschrank zu montieren und darüber ein modernes Spiegel/Ablagesystem. Waschmaschine ins linke Eck. Anstatt des Heizkörpers, bauen sie einen ausreichend großen Handtuchheizkörper ein.

Neben dem Bad ist natürlich auch das bestehende WC zu erneuern. Großer Pluspunkt, ist jetzt schon das vorhandene kl. Waschbecken im WC. Modernes Hänge-WC, darüber ein Hängekasten für die Toilettenartikel, neues Waschbecken, neue Boden/Wandfliesen und fertig.

DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN/ ANREGUNGEN

Wie eingangs erklärt, befindet sich die Wohnung in einem guten Zustand und müsste (neben dem Neuausmalen) nicht sofort renoviert werden. Aufgrund des fairen und leicht finanzierbaren Kaufpreises würde sich eine, zumindest oberflächliche Modernisierung der Wohnung auf jeden Fall lohnen und die Wohnung dementsprechend aufwerten. Zusammenfassend, darf ich Ihnen dazu Renovierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten näherbringen.

- Alle bestehenden Parkett- und Laminatböden entfernen.
- Großflächige Fliesen, durchgehend in der Diele/Garderobe, Abstellraum, WC und Bad verlegen.

- Eventuell erweitern der Stromsteckdosen/ Lichtschalter.
- Ausbessern und Neuausmalen der gesamten Wohnung inkl.
- Abschleifen/neulackieren der Stahlzargen.
- Neuverlegen von Eichenparkett-Dielenböden im Wohn- und Schlafzimmer.
- Komplettes Erneuern des Badezimmers und des WCs (siehe dazu Beschreibungstext „Wohnen Innen“).
- Erneuerung der Innentüren.

Investitionsvolumen von ca. 20.000 - 25.000 Euro (inkl. Eigenleistung)

DIE INFRASTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

Die Gemeinde Asten liegt knapp 15min östlich der Landeshauptstadt Linz, 10min westlich von Enns und 20min nördlich von Steyr. Es ist eine typische Speckgürtel-Gemeinde mit der notwendigen Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert. Im Ortskern, welcher nur 1.000m von der Wohnung entfernt ist, findet man fußläufig einen Billa/BIPA, Café Konditorei/Konfiserie Penn, Honeder Naturbackstube, Wu's Cooking, die Pizzeria Fiori, Gasthäuser, Frisöre, Bank, Apotheke, Tankstellen und diverse kommunale Einrichtungen. Besonders beliebt ist auch der Frunpark mit seiner markant bunten Pixelfassade und beherbergt mittlerweile 30 attraktive Geschäfte aller Art.

Das Betreuungs- und schulische Angebot umfasst ein Eltern-Kind-Zentrum, Krabbelstube, 2 Kindergärten, Hort, Volksschule, und das Veranstaltungszentrum.

Besonders erwähnenswert ist das sehr gute An-

gebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln in der Region rund um Asten, St. Florian und Enns, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden verkauft werden.

Kommen auch Sie auf den „Guster“ und machen Sie sich einen Eindruck, welche hervorragende Produkte es in Ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

Neugierig? Hier ein paar Adressen

- Ennser Spargelhof Hoffmann (Spargel, Erdbeeren, Beeren, Rhabarber, Obst Selchwaren im eigenen Hofladen)
- Apfelhof Wilhelm (Äpfel, Obst, Säfte, Most)
- Biohof Pevny (Brot, Backwaren, Getreideprodukte, Teigwaren, Liköre, eigener Hofladen)
- Biobauerngut Eglseerhof (Schweinefleisch, Fleisch, Wurstwaren, Speck, Eier)
- Schartnerhof / Ab-Hof-Verkauf Zittmayr (frisches und regionales Gemüse)
- Lammprodukte Rotberger (Fleisch, Lammfleisch, Schweinefleisch, Wurstwaren, Selchprodukte)
- Obsthof Kamptner (Obst, Äpfel, Birnen, Erdbeeren, Heidelbeeren)
- Furti's Hofladen (Kartoffel, Eier, Teigwaren, Marmelade, Gemüse)
- Bruckschlöglhof (Fische, Forellen, Obst, Getreide, Edelbrände)
- Jägerbauer Fischspezialitäten (Fische, Forellen, Lachsforellen, Saiblinge, Karpfen)
- Gemüsehof Wild-Obermayr (Gemüse, Gemüseraritäten, Salate, Kräuter, Christbäume)

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern darüber hinaus noch ein reichhaltiges Angebot von Geflügel, Pflanzen u. Christ-

bäume, land- und forstwirtschaftliche Produkte, Fisch, Mehlspeisen, Eier, Milch u. Milchprodukte, Obst, Früchte, Gemüse, Pilze, Beeren, Bienenprodukte, Öle, Essig, Kräuter, Tees und Gewürze, Backwaren sowie andere süße Leckereien... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

DAS LEBEN | FREIZEIT | KULTUREINRICHTUNGEN

Die allseits beliebten Badeseen Ausee Asten und der Pichlingersee, sind 4.5km bzw. 4.7km von der Wohnung entfernt. Die Astener Vereine tragen zu einer lebendigen Gemeinschaft bei. Ob im Bereich Gemeinschaft & Interessensvereine, Kultur & Kunstvereine, Musik & Gesangsvereine, Vereine mit Angeboten für Pensionisten & Senioren, zu Sport & Bewegung oder Sozial & Unterstützungsvereine - hier ist immer etwas los. Für sportliche gibt's es einen Sportplatz, Tennisplatz, Tennishalle, Asphaltstockbahnen, Reitanlage, sowie zwei Radwege.

DAS FAZIT

Um eine Summe, wo man im Umfeld nicht mal mehr einen Baugrund dafür bekommt, wird hier eine Wohnung veräußert. Es ist selbsterklärend, dass man um 128.000 Euro keine neue, moderne Wohnung bekommt. Diese Käuferschicht möchten wir primär auch gar nicht ansprechen. Vielmehr sind hier Interessenten mit geschickten Händen, Ideen und Träumen angesprochen. Aus der Wohnung lässt sich auf jeden Fall etwas feines zaubern. Je nachdem wieviel man selbst oder mit Unterstützung verändern kann, halten sich die Renovierungs- Modernisierungskosten im Rahmen. Mit ca. 20.000 – 25.000 Eu-

ro (neues Bad, neue Türen, ausmalen, zum Teil neue Böden), muss man aber schon kalkulieren, um das neue Zuhause zu modernisieren. Diese Kosten sind bei der Finanzierungsgestaltung der Wohnung zu berücksichtigen, wurden jedoch bei der Kaufpreisbildung bereits berücksichtigt und einkalkuliert.

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Mögliche Besichtigungstermine sind wochentags immer am Donnerstag und Freitag gegen telefonische Voranmeldung möglich. Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at oder 0664 450 90 58 ersucht. **WIR VERGEBEN KEINE BESICHTIGUNGSTERMINE OHNE VORLAGE/ZUSENDUNG EINER BANKBESTÄTIGTEN FINANZIERUNGSZUSAGE ÜBER DEN KAUFPREIS INKL. NEBENKOSTEN.**

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Beste Grüße Huber Immobilien

NEBENKOSTEN | ALLGEMEINE HINWEISE (Exposé)

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 Eigen-

tümer 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.

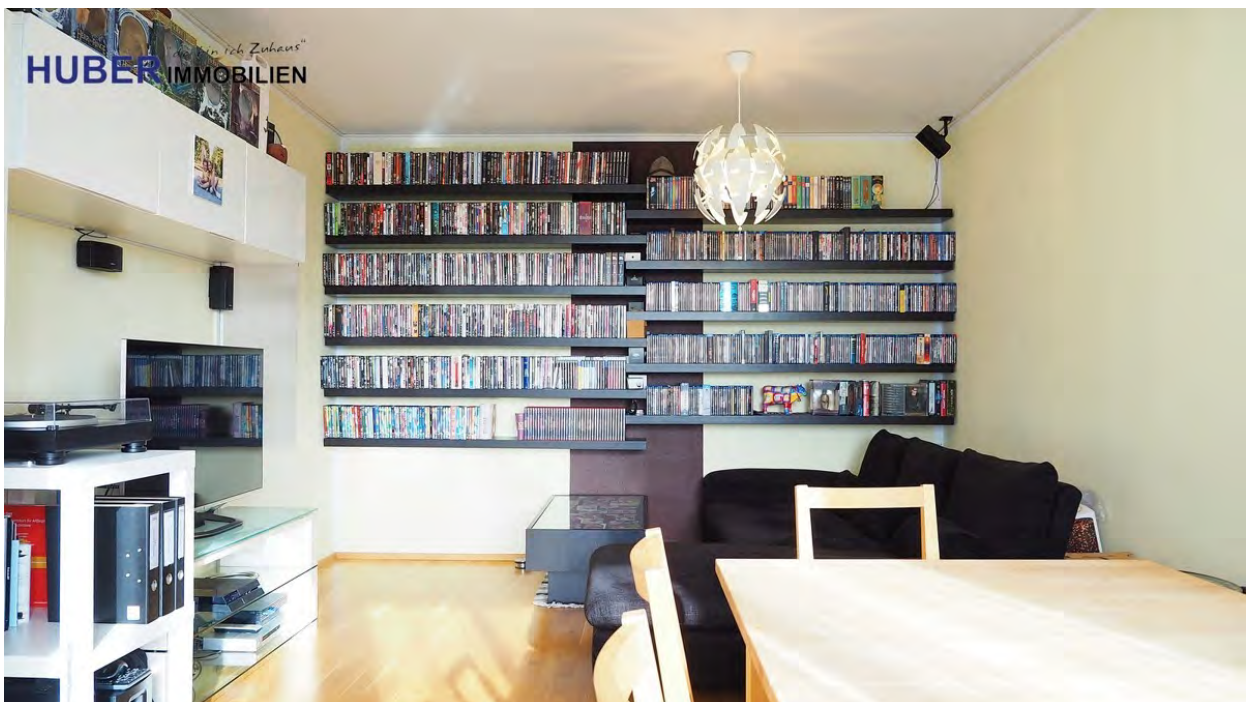
Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf
Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien
OG "Da bin ich Zuhause"

Bilder der Immobilie

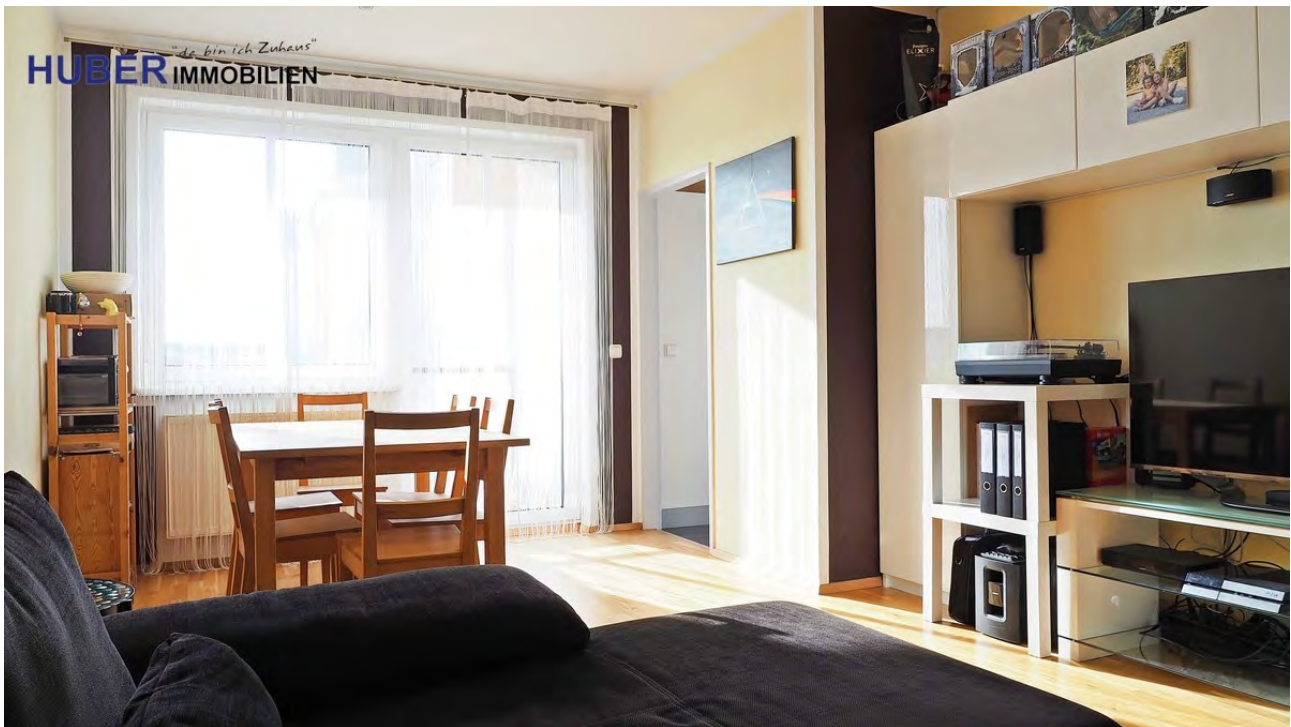
Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



visualisiertes Bad nach Renovierung



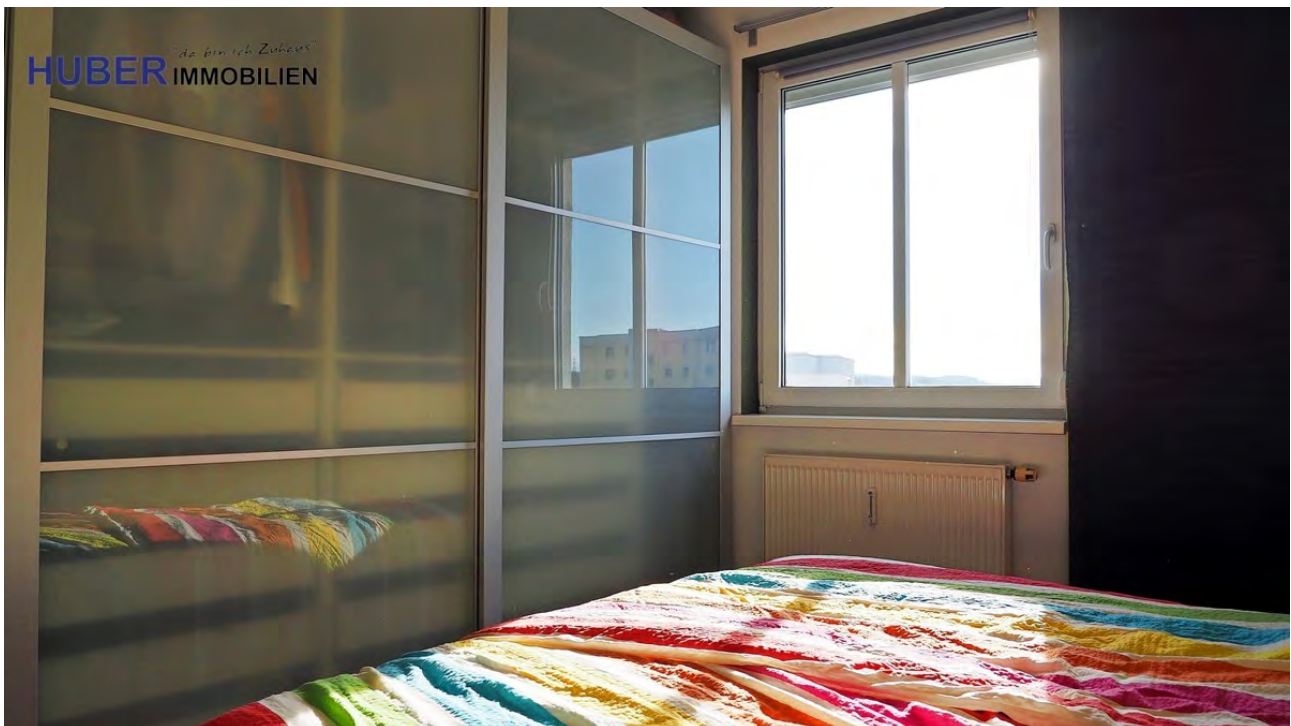
visualisiertes Bad nach Renovierung



Schlafzimmer



Schlafzimmer



3D-visualisierte Grundrisse

3D-visualisierter Grundriss



| | | | |
|--|----|-------------------|-----------------|
| Kaufpreis Wohnung IH146 | € | 128.000,00 | |
| 3,5% Grunderwerbsteuer | € | 4.480,00 | |
| 1,1% Grundbucheintragungsgebühr | € | 1.408,00 | |
| Vertragserrichtungskosten Pauschal | € | 3.900,00 | |
| Gesamtkosten | € | 137.788,00 | |
| | | | |
| Monatliche Kosten | | | |
| Betriebskosten | € | 114,28 | |
| Betriebskosten Tiefgarage | € | 20,27 | |
| Heiz/Warmwasserkosten | € | 82,02 | |
| Rücklage/Instandhaltung | € | 43,23 | |
| Gesamtkosten ca. | € | 259,80 | € 259,80 |
| | | | |
| FINANZIERUNG VARIANTE A | | | |
| Gesamtkosten | € | 137.788,00 | |
| Eigenmittel | -€ | 27.788,00 | |
| Hypothekarkredit 30 Jahre (4,5 %) | € | 110.000,00 | € 555,00 |
| Fixzins | | | |
| monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN | | | € 814,80 |
| | | | |
| FINANZIERUNG VARIANTE B | | | |
| Gesamtkosten | € | 137.788,00 | |
| Eigenmittel | -€ | 37.788,00 | |
| Hypothekarkredit 30 Jahre (4,0 %) | € | 100.000,00 | € 476,00 |
| | | | |
| monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN | | | € 735,80 |
| | | | |
| FINANZIERUNG VARIANTE C | | | |
| Gesamtkosten | € | 137.788,00 | |
| Eigenmittel | -€ | 57.788,00 | |
| Hypothekarkredit 30 Jahre 3,75 %) | € | 80.000,00 | € 369,00 |
| | | | |
| monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN | | | € 628,80 |
| | | | |
| 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 | | | |

Lageplan

Lage der Wohnung



Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG

Telefon: 0664 450 90 58

Mobil: 0664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

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

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf 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

Huber Immobilien • Marktplatz 4 • 4212 Neumarkt i. Mühlkreis

Tel.: +43 794170555 • Mobil: +43 664 450 90 58 • Fax:

office@immohuber.at • www.immohuber.at

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)

Huber Immobilien • Marktplatz 4 • 4212 Neumarkt i. Mühlkreis

Tel.: +43 794170555 • Mobil: +43 664 450 90 58 • Fax:

office@immohuber.at • www.immohuber.at

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 beigestellten 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 45101 Asten
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 776

```

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

```

Letzte TZ 6897/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|---|--------------|--------|----------------------|
| 258/18 | G | GST-Fläche | * 6851 | |
| | | Bauf.(10) | 2192 | |
| | | Gärten(10) | 3589 | |
| | | Sonst(40) | 1070 | Primelstraße 28 |
| | | | | Margeritenstraße 16 |
| | | | | Margeritenstraße 16a |
| | | | | Primelstraße 30 |
| 258/22 | G | Sonst(40) | * 177 | Primelstraße 26 |
| | | | | Primelstraße 24 |
| | | | | Primelstraße 22 |

GESAMTFLÄCHE 7028

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

- 1 a 451/1989 Eröffnung der Einlage für Gst 258/18 aus EZ 580
- 2 a 451/1989 Bauplatz (auf) Gst 258/18 gem Bescheid 1988-12-16
- 4 a 1183/1990 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes an Gst 258/3 258/5 (EZ 707)
- 5 a 1183/1990 Grunddienstbarkeit der Benützung der Grün- und Spielanlagen an Gst 258/3 (EZ 707)
- 6 a 1183/1990 Grunddienstbarkeit der Nichtumzäunung an Gst 258/3 258/5 (EZ 707)
- 7 a 773/1992 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes, der Benützung der Grün- und Spielanlagen und der Nichtumzäunung hins Gst 259/5 (EZ 742)
- 9 a 1232/2000 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes, der Benützung der Grün- und Spielanlagen und der Nichtumzäunung hins Gst 258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 259/1 (EZ 615)

***** B *****

46 ANTEIL: 60/6940
 Manuel Winkler
 GEB: 1982-11-24 ADR: Primelstraße 26/14, Asten 4481
 a 1395/1992 Veräußerungsverbot

- b 1544/1995 Veräußerungsverbot
- c 1170/1996 Veräußerungsverbot
- e 1233/2000 Wohnungseigentum an W 38 Haus G 3
- k 1927/2010 IM RANG 1651/2010 Kaufvertrag 2010-08-02 Eigentumsrecht
- l 2215/2010 Adressenänderung

***** C *****

- 1 a 1548/1987
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/18 gem P XXVIII
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-09 für Gst 258/2
- b 451/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 580
- 2 a 1548/1987
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins
Gst 258/18 gem P XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1987-06-09 für Gst 258/2
- b 451/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 580
- 3 a 1548/1987
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/18 gem P
XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-09 für
Gst 258/2
- b 451/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 580
- 5 a 773/1992
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/9 gem P 28.)
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1991-12-12 für Gst
258/18 (EZ 742)
- 6 a 773/1992
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins
Gst 258/18 gem P 28.) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1991-12-12 für Gst 258/18 (EZ 742)
- 7 a 773/1992
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/18 gem P 28.)
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1991-12-12 für Gst
258/18 (EZ 742)
- 10 auf Anteil B-LNR 4 10 13 14 24 25 27 30 33 34 36 46 47 51 52
59 62 63 68 73 74 75 78 79 80 84 89 99 104 108 111
112 115 116 121 122 138 144 bis 149 199
- a 1395/1992
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 27 Abs 2 O.ö. WFG 1990 für
Land Oberösterreich (Wo-2014033)
- 12 auf Anteil B-LNR 4 10 13 14 24 25 27 30 33 34 36 46 47 51 52
59 62 63 73 74 75 78 79 80 84 89 99 104 108 111
112 115 116 121 122 138 144 bis 149 199
- a 1544/1995
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 28 Abs 2 OÖ. WFG 1993 für
Land Oberösterreich (Wo-2018276)
- 14 auf Anteil B-LNR 33 34 36 38 44 bis 47 51 52 60 bis 63 73 74
75 138 144 145 199 215
- a 1096/1996 Schuldschein 1996-06-19
PFANDRECHT aufgeteilt,--
18 % Z, 20 % VZ, NGS (aufgeteilt) für
Oberösterreichische Landesbank (Wo-2018586)
- b 1096/1996 Kautionsband
- c 1096/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten zugunsten Land
Oberösterreich (Wo-2014033)
- d 1096/1996 VORRANG von LNR 14 vor 9 11
- e 1170/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten zugunsten LNR 15
- f 1233/2000 AUFTEILUNG LNR 119 BIS 151

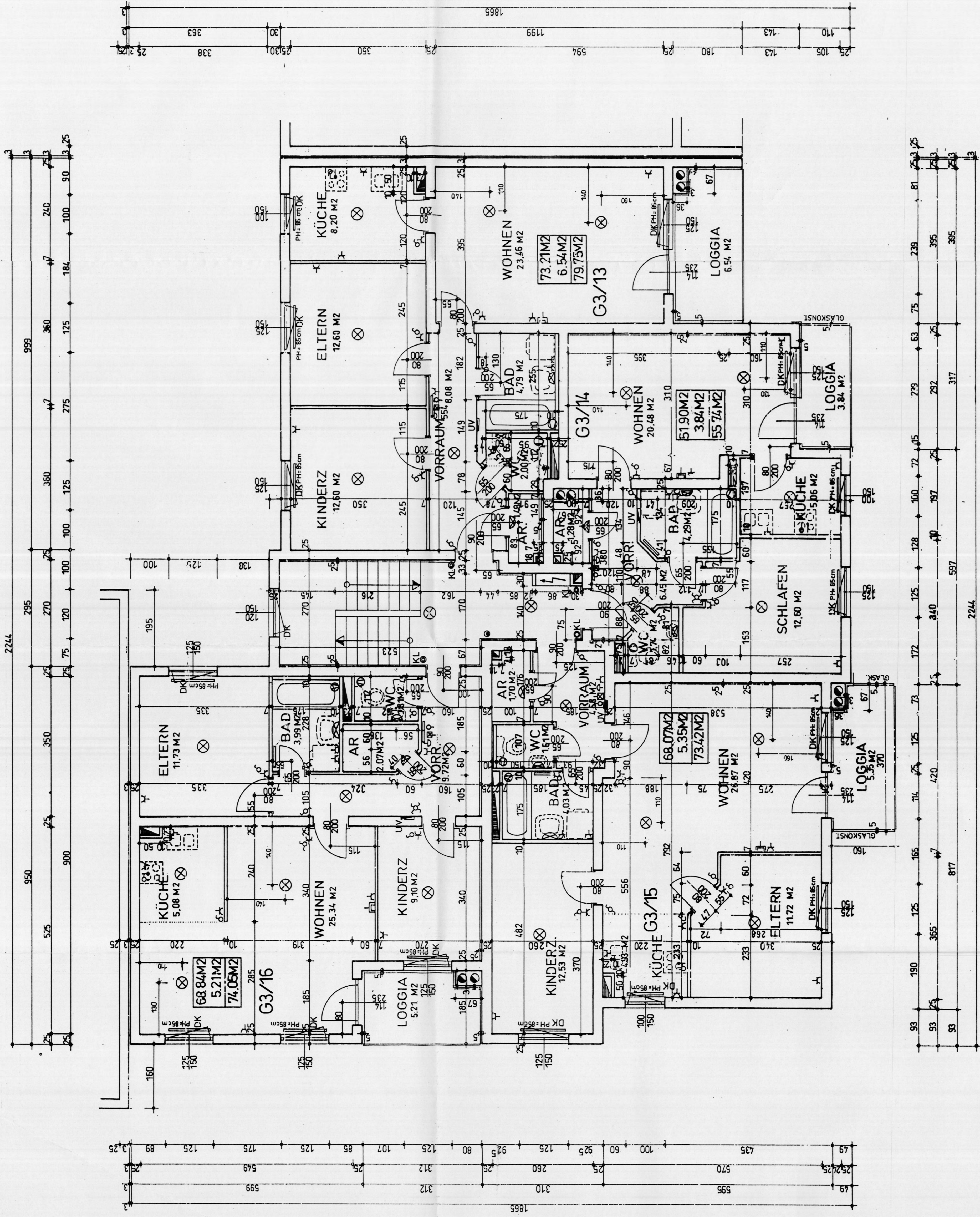
- 15 auf Anteil B-LNR 33 34 36 46 47 51 52 59 62 63 73 74 75 138
144 145 199
- a 1170/1996 Schuldschein 1996-06-19
PFANDRECHT aufgeteilt,--
3 % Z, 15 % VuZZ, NGS (aufgeteilt) für
Land Oberösterreich (Wo-2018586)
- b 1233/2000 AUFTEILUNG LNR 152 BIS 187
- 16 auf Anteil B-LNR 4 10 13 14 24 25 27 30 33 34 36 46 47 51 52
59 62 63 73 74 75 78 79 80 84 89 99 104 108 111
112 115 116 121 122 138 144 bis 149 199
- a 1170/1996
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 28 Abs 2 O.Ö. WFG 1993 für
Land Oberösterreich (Wo-2018586)
- 17 a 916/1999
REALLAST des Bezuges von Heizenergie und Warmwasser und der
anteiligen Tragung der Kosten von Betrieb und
Instandhaltung des Heizhauses, der gesamten Heizanlage und
der Antennenanlage gem P XXII Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 und 1991-12-12 für Gst
258/6 258/16 (EZ 697)
- 18 a 916/1999
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes über unbebaute Flächen,
ausgenommen die zum Abstellen von Fahrzeugen und
Fahrrädern, zum Aufstellen von Mülltonnen oder zum Trocknen
von Wäsche oder zum Klopfen gewidmeten Flächen gem Kauf-
und Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 und 1991-12-12 für
Gst 259/5 (EZ 742)
- 19 a 916/1999
DIENSTBARKEIT der Benützung der auf Tiefgaragen und
sonstigen unbebauten Flächen errichteten Grün- und
Spielanlagen gem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1985-03-29 und 1991-12-12 für Gst 259/5 (EZ 742)
- 20 a 916/1999
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung des Gst 258/18,
ausgenommen Spielplätze und Gefahrenstellen, gem Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 und 1991-12-12 für Gst
259/5 (EZ 742)
- 21 a 1233/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem P VII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1999-11-08
- 22 a 1233/2000 Hausverwalter: Fa. Gerhard Steller, 4600 Wels, Dr.
Koss-Str. 11/13
- 23 a 1233/2000 Benützungsvereinbarung gem P VI Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1999-11-08
- 24 a 1233/2000
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/18 gem
P XI Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1999-11-08 für Gst
258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 259/1 (EZ 615)
- 25 a 1233/2000
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins
Gst 258/18 gem P XI Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1999-11-08 für Gst 258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 259/1 (EZ
615)
- 26 a 1233/2000
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/18 258/22 gem
P XI Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1999-11-08 für Gst
258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 259/1 (EZ 615)
- 130 auf Anteil B-LNR 46
- a 1096/1996 Schuldschein 1996-06-19

PFANDRECHT 365.436,21
18 % Z, 20 % VZ, NGS 73.087,24 für
Oberösterreichische Landesbank (Wo-2018586)
b 1096/1996 Kautionsband
c 1233/2000 AUFTEILUNG AUS LNR 14
165 auf Anteil B-LNR 46
a 1170/1996 Schuldschein 1996-06-19
PFANDRECHT 699.566,21
3 % Z, 15 % VuZZ, NGS 69.956,62 für
Land Oberösterreich (Wo-2018586)
b 1233/2000 AUFTEILUNG AUS LNR 15

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

www.immohuber.at





BAUVORABEN
NORIKUM ASTEN
BLOCK G

BAUTEIL
HAUS G3
3. OBERGESCHOSS

M 1:50

Gezeichnet: GR. m²
 Copiert: m²
 Projekt Nr.:
 Plan Nr.:

BESTANDSPLAN
 STAND 1997-11-03

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER
NORIKUM
 Unternehmensberatung
 Altmühlstraße 25
 Tel. (07242) 467570

PLANVERFASSTER
 Dipl. Ing.
RUDOLF FEHRINGER
 Kirchheim
 Kirchheimstr. 8
 Tel. (07242) 245-71

BAUFÜHRER
GEZAL
 Kirchheimstr. 25
 Kirchheim
 Tel. (07242) 465

BEHÖRDE

DIPL.-ING. RUDOLF FEHRINGER
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR
 A-4600 THALHEIM
 TEL. 07242/245-71

Herrn
WINKLER MANUEL
PRIMELSTRASSE 26/14
4481 ASTEN

WEG PRIMELSTRASSE 22 - 30
u. MARGERITENSTRASSE 16, 16a
Liegenschaft **0128** UID: ATU59269179
PRIMELSTRASSE / MARGERITENSTR.
4481 ASTEN
Nutzung **314**
WINKLER MANUEL
WOHNUNG
(Wohnzweck)

Rechnung 22/0128/VS00039

8.12.2021

Monatsvorschreibung ab 1/2022

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

| | | | | | | |
|----------------|--------|-----|--------|---------|-----|----------|
| ANNUITÄTEN 3 | 117,45 | 0% | 365436 | DARLEH. | von | 4548031 |
| REP. RÜCKLAGE | 43,23 | 0% | 60 | ANTEILE | von | 6940 |
| BETRIEBSKOSTEN | 103,89 | 10% | 52 | ANTEILE | von | 6407 |
| ANN. WBF 3 | 267,83 | 0% | 699566 | DARLEH. | von | 12980661 |
| TIEFGARAGE BK. | 16,89 | 20% | 8 | ANTEILE | von | 533 |
| HEIZKOSTEN | 58,81 | 20% | | | | |
| WARMWASSER | 10,41 | 10% | | | | |
| Netto gesamt | | | 618,51 | | | |
| 10% USt | 11,43 | | | | | |
| 20% USt | 15,14 | | 26,57 | | | |
| ----- | | | | | | |
| Summe | EUR | | 645,08 | | | |
| ===== | | | | | | |

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum
Mandat R0128140 und der Creditor-ID AT52ZZZ00000028682

Herrn
 WINKLER MANUEL
 PRIMELSTRASSE 26/14
 4481 ASTEN

WEG PRIMELSTRASSE 22 - 30
 u. MARGERITENSTRASSE 16, 16a
 Liegenschaft **0128** UID: ATU59269179
PRIMELSTRASSE / MARGERITENSTR.
4481 ASTEN
 Nutzung **314**
WINKLER MANUEL
WOHNUNG
 (Wohnzweck)

Rechnung 22/0128/JA01401 22.06.2022
1.01.-31.12.

A b r e c h n u n g 2021

| Beträge in EUR | Objekt Aufwand netto | Ihr Anteil | Ust | |
|-------------------------|----------------------|--------------|--------|-----|
| REP. RÜCKLAGE | 49.999,68 | 432,27 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 432,24- | | |
| Nachforderung | | *****0,03 | 0,00 | 0% |
| ANNUITÄTEN 3 | 19.770,67 | 1.407,45 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 1.665,36- | | |
| Guthaben | | *****257,91- | 0,00 | 0% |
| BETRIEBSKOSTEN | 152.398,37 | 1.236,88 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 1.236,84- | | |
| Nachforderung | | *****0,04 | 0,00 | 10% |
| FS-KOSTEN | 554,85 | 6,61 | | |
| Nachforderung | | *****6,61 | 0,66 | 10% |
| HEIZKOSTEN | | | | |
| 31.12. HEIZK-ABRECHN. | | 431,54 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 503,16- | | |
| Guthaben | | *****71,62- | 14,32- | 20% |
| WARMWASSER | | | | |
| 31.12. WARMWK-ABRECHN. | | 133,07 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 121,80- | | |
| Nachforderung | | *****11,27 | 1,13 | 10% |
| ANN.WBF 3 | 63.014,02 | 3.213,98 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 3.213,96- | | |
| Nachforderung | | *****0,02 | 0,00 | 0% |
| TIEFGARAGE BK. | 11.982,66 | 179,85 | | |
| bereits vorgeschrieben | | 187,56- | | |
| Guthaben | | *****7,71- | 1,54- | 20% |
| REP. R. JÄHRLICH | | | | |
| USt vom Aufwand | 14.429,43 | (102,98) | 10,30 | 10% |
| | | (21,77) | 4,36 | 20% |

22.06.2022
 Seite 2

0128 /314

A b r e c h n u n g 2021 1.01.-31.12.

| Beträge in EUR | Objekt Aufwand netto | Ihr Anteil | Ust |
|---|----------------------|-------------------------|-----------|
| Summe Aufwand | | 7.041,65 | |
| Summe bereits vorgeschrieben | | 7.360,92- | |
| Zwischensumme | | *****319,27- | *****0,59 |
| Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand | | | |
| REP. R. JÄHRLICH (10%) | | 10,30- | |
| REP. R. JÄHRLICH (10%) | | <u>2,17-</u> | |
| Abrechnungs-Guthaben | | *****331,74- | |
| 10% USt | 12,09 | | |
| 20% USt | 11,50- | 0,59 | |
| Abrechnungs-Guthaben brutto | | EUR *****331,15- | |

Zu Ihrer Information:

- Ihr möglicher Vorsteuerabzug 0,59
- Summe Zahlungsrückstände aller Wohnungseigentümer 1.860,84

| Aufteilungsschlüssel: | | | |
|------------------------------|--------|-----|------------------|
| REP. RÜCKLAGE | 60 | von | 6940 ANTEILE |
| ANNUITÄTEN 3 | 365436 | von | 5133328 DARLEH. |
| BETRIEBSKOSTEN | 52 | von | 6407 ANTEILE |
| FS-KOSTEN | 1 | von | 84 FS-ANS. |
| HEIZKOSTEN | 43,52 | von | 2529,63 HZK-ANT |
| WARMWASSER | 7,42 | von | 1249,23 ABR-ANT |
| ANN. WBF 3 | 699566 | von | 13715869 DARLEH. |
| TIEFGARAGE BK. | 8 | von | 533 ANTEILE |
| REP. R. JÄHRLICH | 60 | von | 6940 ANTEILE |

Guthaben:

Weist Ihre Jahresabrechnung ein Guthaben auf, wird dieses auf Ihr Konto überwiesen.

Nachzahlungen:

Falls Sie uns eine Einziehungsermächtigung / SEPA-Lastschriftmandat für die monatliche Vorschreibung erteilt haben, wird die Nachforderung 4 Wochen nach Abrechnungserstellung von uns eingezogen. Wir bitten um ausreichende Deckung am Konto bzw. um Rückmeldung, sollte keine Abbuchung erwünscht sein.

ista Österreich GmbH | Leopold-Böhm-Straße 12 | 1030 Wien

 ista Österreich GmbH
 Büro Linz
 Tel.: 050 230 230-400
 Fax.: 050 230 230-9400
 kundencenter@ista.at
 www.ista.at

 ista Österreich GmbH
 Sitz der Gesellschaft: Wien
 Firmenbuchnummer:
 FN115047m
 Handelsgericht Wien
 DVR-Nr.: 0447650
 UID-Nr.: ATU57859357

 Winkler Manuel
 Primelstraße 26/3/14
 4481 Asten


Seite 1 von 4

Einzelabrechnung

1. Ihre Daten

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| ➔ Liegenschaftsnummer | O/95/8806/00 | Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihres Nutzungsobjektes weiter. |
| Nutzernummer | 0630 | |
| Liegenschaftsadresse | Primelstr./Margeritenstr 28/16 4481 Asten | |
| Bestandnehmernummer Hausverwaltung | 0128140 | |
| Abrechnungsdatum | 20.06.2022 | |
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2021 – 31.12.2021 | |
| Nutzungszeitraum | 01.01.2021 – 31.12.2021 | |
| Versorgbare Nutzfläche | 51,90 m ² | |



Ihre Abrechnung

| | exklusive Mehrwertsteuer | inklusive Mehrwertsteuer |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ihre Gesamtkosten Heizung | 431,54 € | |
| Ihre Gesamtkosten Warmwasser | 133,06 € | |
| 20% Mehrwertsteuer | | 86,31 € |
| 10% Mehrwertsteuer | | 13,31 € |
| Gesamtkosten | | 664,22 € |
| Gesamtkosten | | 664,22 € |

Die Verrechnung erfolgt ausschließlich über Ihre Hausverwaltung

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Gemäß Ablesung vom 16.11.2021

| Raum | Gerätenummer bzw. Seriennummer | Skala | Anfangsstand | Endstand | Verbrauch | Bemerkung |
|-------------------------|--------------------------------|-------|--------------|----------|-------------|--------------------------------|
| Woz | 010 | 20,00 | 0,00 | 5,50 | 5,50 | Rückrechnung 2-Jahresverbrauch |
| Küc | 020 | 8,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | Rückrechnung 2-Jahresverbrauch |
| Vor | 030 | 5x | 0,00 | 1,50 | 1,50 | Rückrechnung 2-Jahresverbrauch |
| Bad | 040 | 4x | 0,00 | 0,20 | 0,20 | Rückrechnung 2-Jahresverbrauch |
| Zim | 050 | 11,00 | 0,00 | 1,60 | 1,60 | Rückrechnung 2-Jahresverbrauch |
| Summe Heizung | | | | | 9,80 | |
| Küc | 005 | 5,10 | 4,17 | 12,39 | 8,22 | |
| Summe Warmwasser | | | | | 8,22 | |

| | Datum | Kalendertage | Heizgradtage |
|----------------------|-------------------------|--------------|--------------|
| Abrechnungszeitraum: | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 365 | 3.390,20 |
| Nutzungszeitraum: | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 365 | 3.390,20 |

| Durchschnittsverbrauch | Liegenschaft | Nutzeinheit | Abweichung vom Durchschnittsverbrauch |
|------------------------|--------------|-------------|---|
| Heizung | 0,1458 | 0,1888 | +29,50% in Striche/m ² |
| Warmwasser | 0,2907 | 0,1584 | -45,51% in m ³ /m ² |

Einzelabrechnung - Ihre Daten

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Liegenschaftsnummer | 0/95/8806/00 |
| Nutzernummer | 0630 |
| Bestandnehmernummer Hausverwaltung | 0128140 |
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2021 – 31.12.2021 |
| Nutzungszeitraum | 01.01.2021 – 31.12.2021 |

ista Österreich GmbH
 Büro Linz
 Tel.: 050 230 230-400
 Fax.: 050 230 230-9400
 kundencenter@ista.at
 www.ista.at

Erläuterungen zur Kostenabrechnung

Abrechnungsgrundlage

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) erstellt. Grundlage für die zusätzliche Abrechnung von Betriebskosten (Hausnebenkosten) wie z.B. Kaltwasser sind die aktuell gültigen Wohnrechtsmaterien MRG, WEG und WGG bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

Aufstellung der Gesamtkosten der Versorgungsanlage

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Energiekosten, Sonstigen Kosten des Betriebs und ggf. Hausnebenkosten. Die Darstellung der einzelnen Hausnebenkostenarten erfolgt auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ihre Abrechnung“ und auf der Gesamtabrechnung in der Rubrik „Aufteilung der Gesamtkosten“.

Wenn die Position „Direktkosten (nur für Verursacher)“ angegeben ist, werden die darin genannten Kosten nur dem Verursacher in Rechnung gestellt. Diese Kosten werden dann beim betroffenen Verursacher unter Punkt – Aufteilung der Gesamtkosten bei dessen Kostenanteil angeführt.

Aufteilung der Gesamtkosten

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und gegebenenfalls Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten werden nach gesetzlichem Rahmen bzw. Vereinbarung in Grund- und Verbrauchskosten getrennt. Die Ermittlung des Warmwasseranteils erfolgt gemäß den Vorgaben des §9 HeizKG. Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwasser (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

Verteilung der Gesamtkosten

Die „Kosten pro Einheit“ errechnen sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihr Kostenanteil“ wird durch die Multiplikation des Betrages pro Einheit mit den Einheiten des abzurechnenden Nutzungsobjektes ermittelt.

Hochrechnung

Die Verbrauchsermittlung durch eine Hochrechnung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch aus bestimmten Gründen (z.B. kein Zutritt, Gerät verbaut) nicht erfasst werden konnte.

Die Hochrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des §11 HeizKG bzw. der ÖNORM M5930.

Wohnungs-/Nutzerwechsel

Bei einem späteren Bezug oder Nutzerwechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der „berechnete Zeitraum“ ausgewiesen. Entnehmen Sie Ihren für die Abrechnung relevanten Berechnungszeitraum bitte der Zeile „Nutzungszeitraum“.

Genehmigung der Abrechnung

Soweit Sie nicht binnen sechs Monaten nach Erhalt dieser Abrechnung schriftlich begründete Einwendungen gegen die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erheben, gilt diese Abrechnung als genehmigt. Hinsichtlich der Behandlung von sich aus der Abrechnung ergebenden Überschüssen bzw. Fehlbeträgen, allfälligen nachträglich notwendigen Berichtigungen der Abrechnung wie auch Wärmeabnehmerwechsel wird auf die §21 bis §24 HeizKG in der geltenden Fassung verwiesen.

Wenn Sie noch weitere Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung benötigen finden Sie diese beispielsweise bei der E-Control unter www.e-control.at.

Bei Fragen oder Beschwerden steht Ihnen die ista Österreich GmbH unter den oben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung, alternativ können Sie auch ein Streitbeilegungsverfahren bei der Verbraucherschlichtung unter www.verbraucherschlichtung.at beantragen.

| | | | | |
|-------------------|----------------|------------------------|--------|-----------------------------|
| Zeichenerklärung: | Ant | Anteil | MWh | Megawattstunde |
| | HKV | Heizkostenverteiler | WKV | Wärmekostenverteiler |
| | kWh | Kilowattstunde | WMZ | Wärmemengenzähler |
| | KWZ | Kaltwasserzähler | WWZ | Warmwasserzähler |
| | m ² | versorgbare Nutzfläche | VE | Verbrauchseinheit |
| | m ³ | cbm Wasser | HeizKG | Heizkostenabrechnungsgesetz |
| | kW | Kilowatt | | |

Einzelabrechnung - Ihre Daten

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Liegenschaftsnummer | O/95/8806/00 |
| Nutzernummer | 0630 |
| Bestandnehmernummer Hausverwaltung | 0128140 |
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2021 – 31.12.2021 |
| Nutzungszeitraum | 01.01.2021 – 31.12.2021 |

ista Österreich GmbH
Büro Linz
Tel.: 050 230 230-400
Fax.: 050 230 230-9400
kundencenter@ista.at
www.ista.at

PROTOKOLL

über die am 1. Apr. 2022 abgehaltene

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

der WEG Asten, Primelstraße 22-30, Margeritenstraße 16, 16a

Anwesende: Wohnungseigentümer: laut gesonderter Teilnehmerliste
Hausverwaltung: Mag. Wolfgang Bauernfeind, MBA
von der eww ag: Thomas Friedwagner

Ort: Liegenschaft / Treffpunkt Tiefgaragenabfahrt

Beginn: 14.00 Uhr

Ende: 15.45 Uhr

1.

Mag. Bauernfeind begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und informiert sie vor Begehung der Liegenschaft über die **Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2022**, wonach u.a. ab 1. Juli 2022 ein Mindestbetrag zur Ansparung für die Rücklage von € 0,90 pro m² und Monat vorgesehen ist (§ 31 WEG).

Konkret bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümer derzeit € 50.000,-- pro Jahr in der Rücklage ansparen, dieser Betrag jedoch wesentlich erhöht werden müsste, um dieser gesetzlichen Anforderung zu entsprechen.

Die Beiträge zur Rücklage müssen auch eingesammelt werden, wenn keine Sanierungsmaßnahmen angedacht sind, um eine Sanierung in Zukunft finanzieren zu können.

Das eingesammelte Geld würde auf einem Bankkonto täglich fällig verwahrt werden und ist damit zu rechnen, dass die Inflation bzw. eine allfällige Verwahrungsgebühr die Ansparung vermindern wird.

Angemerkt wird, dass die Mindestbeiträge zur Rücklage laut derzeitigen Bestimmungen nicht eingesammelt werden müssen, wenn

- das Gebäude soeben neu errichtet wurde,
- eine Sanierung vor kurzem stattgefunden hat,
- so viel Geld angespart wäre, um eine umfassende Sanierung zu finanzieren oder
- eine Reihenanlage vorläge, bei der sämtliche Wohnungseigentümer selbst ihre Häuser zu erhalten hätten.

Diese Ausnahmegründe liegen bei Ihrer Liegenschaft nicht vor.

Die im Anschluss an die, im Oktober 2021 stattgefundenen Eigentümerversammlung durchgeführte Abstimmung, hat bislang keine Mehrheit für eine **umfassende Gebäudesanierung** ergeben.

Konkret haben sich 52,39 % der Wohnungseigentümer an der Umfrage beteiligt und haben damals rund 21 % für die Vornahme einer umfassenden Gebäudesanierung gestimmt.

Mit 1. Juli 2022 gibt es auch eine Änderung für Abstimmungen. Danach müssen, wie bisher alle Wohnungseigentümer befragt werden. Es ist jedoch nunmehr mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen für einen positiven Beschluss notwendig, sofern sich mehr als zwei Drittel an der Abstimmung beteiligt haben.

Sollten sich nicht mehr als zwei Drittel beteiligt haben, gilt die bisherige Regelung, wonach mehr als 50 % der Gesamtanteile dafür gestimmt haben müssen.

Mit dieser Regelung versucht der Gesetzgeber das Interesse der Wohnungseigentümer für ihre Liegenschaft zu stärken.

Es wird daher seitens der Verwaltung ab Juli 2022 eine neuerliche Abstimmung bezüglich der Gebäudesanierung, vor allem im Hinblick auf die oben erwähnte Mindestdotierung der Rücklage, initiiert.

Zur Frage der Finanzierung einer derartigen Sanierung wird dargelegt, dass bei Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses um eine Förderung beim Land OÖ angesucht werden kann und diesbezügliche Sanierungsdarlehen 15 Jahre lang laufen.

In dieser Zeit nimmt die Verwaltung auch Abstand von der Vorschreibung einer Mindestrücklage, wie sie das Gesetz nunmehr vorsieht.

Zusammengefasst:

Entweder werden erhöhte Beiträge zur Rücklage ab 1. Juli 2022 vorgeschrieben und täglich fällig auf ein Bankkonto der Wohnungseigentümergeinschaft gutgeschrieben, ohne dass mehr als zwingend notwendige Reparaturen damit finanziert würden,

oder

die Wohnungseigentümer entscheiden sich mehrheitlich für die Vorbereitung einer umfassenden Gebäudesanierung, welche anschließend seitens der Verwaltung ausgearbeitet würde (Förderungseinreichung, Ausschreibungserstellung, Preisverhandlungen, Beauftragungen, Teilnahme an den Baubesprechungen, Rechnungskontrolle, Endabrechnung gegenüber dem Land OÖ, Endabrechnung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern, gegebenenfalls Darlehensaufnahme).

Im Rahmen der bereits stattgefundenen Abstimmung haben die Wohnungseigentümer bislang mehrheitlich geäußert, dass ein Generalübernehmer die technischen Belange sowie die Übernahme der Haftung für sämtliche Gewerke beauftragt werden soll.

2.

Im Anschluss erfolgt die Begehung der Liegenschaft und wird insbesondere auf die zwischenzeitige Mangelhaftigkeit des Vollwärmeschutzes (Konvektion hinter der wärmedämmenden Fassade), die Problematik der Loggienabdichtung bzw. Brüstungsgeländer, die Verschleißerscheinungen an der Dachhaut, die verrosteten Dachabläufe, die reparaturbedürftigen Vordächer sowie die darüberliegende, problematische Eternitverkleidung hingewiesen.

Es werden den anwesenden Wohnungseigentümern die Stellen der Bauteilöffnungen gezeigt, sowie auch vor allem der Bereich zwischen Margeritenstraße 16 und 16a, auf dem die Dämmplattenstöße bereits deutlich erkennbar sind.

Zur Frage, wie lang ein derartiges Projekt dauert, äußert Mag. Bauernfeind, dass

- zunächst eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer für eine umfassende Gebäudesanierung für die Förderungseinreichung vorliegen muss,
- im Anschluss daran werden ausgepreiste Angebote pro Gewerk für die Förderungseinreichung eingeholt sowie der Energieausweises vor und nach der Sanierung berechnet und
- das Land OÖ im Anschluss die Förderwürdigkeit des Projekts prüft. Diese wird der Verwaltung mittels grundsätzlicher Zusicherung mitgeteilt und gibt die maximale Höhe des geförderten Darlehens an.
- Sobald diese vorliegt, dürfte theoretisch mit den Bauarbeiten begonnen werden, welche üblicherweise im April eines Jahres starten und bis Jahresende abgeschlossen sind.

Im gegenständlichen Fall würde es sich nach Vorliegen einer positiven Zustimmung der Wohnungseigentümer zur umfassenden Sanierung empfehlen, die Vorarbeiten im heurigen Jahr abzuschließen, eine Zusicherung zu bekommen, im Frühjahr 2023 Preisverhandlungen mit den jeweiligen Professionisten zu führen und im Anschluss ab Apr. 2023 die Bauarbeiten vorzunehmen.

Nach Abschluss dieser Bauarbeiten werden dann sämtliche Belege und andere, notwendige Unterlagen dem Land OÖ zur Endabrechnung vorgelegt und bestimmt das Land OÖ die Höhe der konkreten Förderung (Annuitätenzuschuss). Dieser liegt derzeit üblicherweise bei 30 % und hat sich gegenüber älteren Sanierungen bereits um 5 % reduziert.

Sobald das Land OÖ die Endabrechnung geprüft hat, wird seitens der Verwaltung die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer, samt Förderung, vorgenommen und werden im Anschluss die Wohnungseigentümer befragt, wie sie ihre anteiligen Sanierungskosten bezahlen möchten.

Jene, welche keine Einmalzahlungen leisten möchten, können ein gefördertes bzw. ungefördertes Darlehen, welche durch die Verwaltung ausgehandelt werden, in Anspruch nehmen (Laufzeit 15 Jahre). Diese werden nicht ins Grundbuch eingetragen und sind pönalefrei vorzeitig rückzahlbar. Sie können jedoch auch von einem all-fälligen Käufer einer Wohnung übernommen werden.

Wesentlich ist, dass bei der Förderungseinreichung sowie bei der Endabrechnung durch das Land OÖ, ein Hauptwohnsitz in der jeweiligen Wohnung besteht, um Fördermittel zu erhalten. Es ist nicht erforderlich, dass der Wohnungseigentümer selbst den Hauptwohnsitz in seiner Wohnung gemeldet hat, es reicht auch wenn ein Familienangehöriger oder Mieter einen Hauptwohnsitz gemeldet hat.

3.

Weiters wird auch die **mangelhafte Mülltrennung**, speziell im Müllhaus Margeritenstraße 16/16a thematisiert und vorgeschlagen, gegebenenfalls das Müllhaus zu vergrößern. Dies könnte im Rahmen einer umfassenden Sanierung miterledigt werden.

4.

Bezüglich der derzeit nicht mehrheitlich verbauten **Loggien** wird angemerkt, dass ein Verbau sämtlicher Loggien insgesamt billiger käme, als die bestehenden Loggien vom Boden her abzudichten, die Brüstungsgeländer zu reparieren bzw. auszutauschen und auch den Vollwärmeschutz in den Innenbereichen der Loggien aufzudoppeln.

Bei vergleichbaren Sanierungsprojekten konnten Wohnungseigentümer gesondert

- Fenster,
- Balkontüren,
- Rollläden bzw. anderen Sonnenschutz,
- Wohnungseingangstüren und
- Video-Innensprechstellen

bestellen. Diese Kosten wurden dem jeweiligen Wohnungseigentümer direkt zugerechnet, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht damit belastet war.

5.

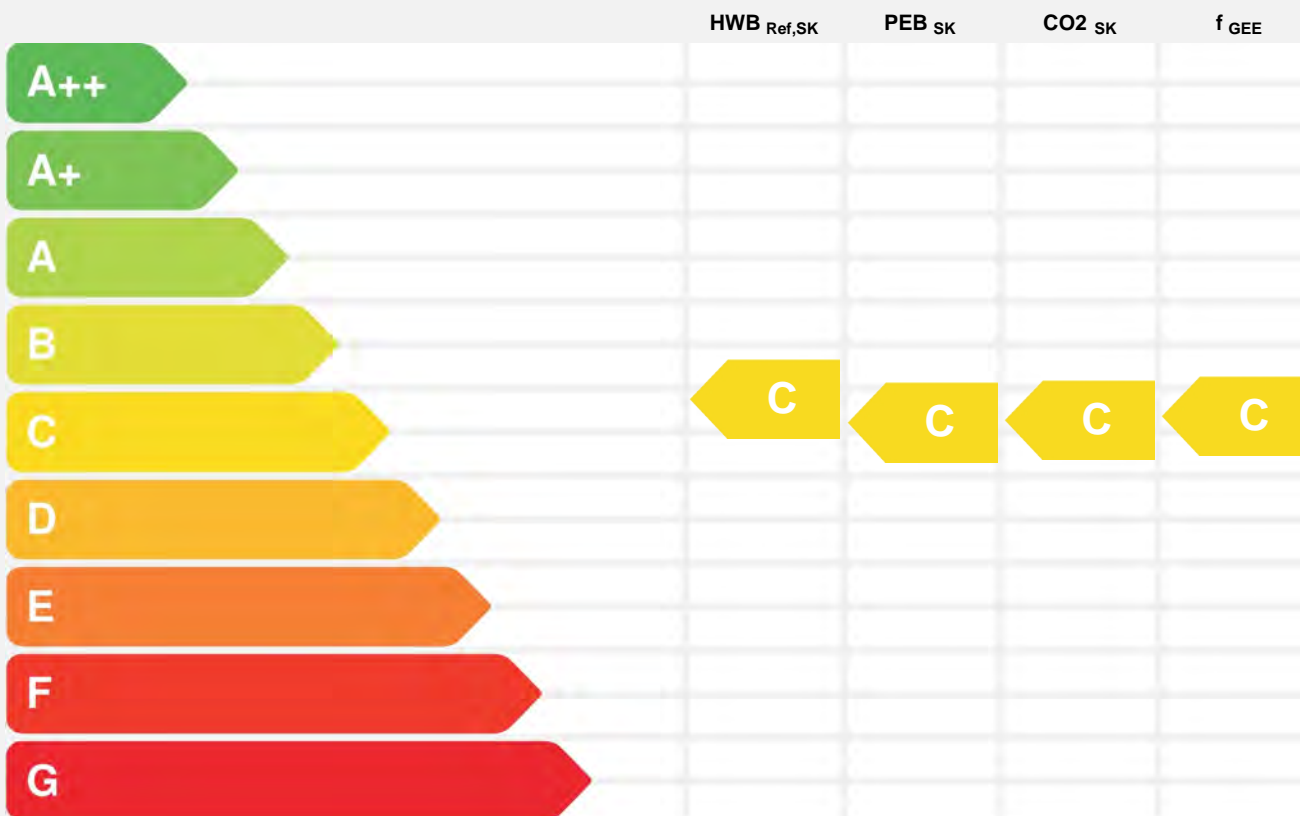
Die Wohnungseigentümer werden noch darauf hingewiesen, dass die Verwaltung keine Vorschreibung der erhöhten Rücklagenbeiträge ab 1. Juli 2022 vornehmen, sondern die o. a. Abstimmung durchführen wird und eine Änderung der Rücklagenbeiträge erst zum 1. Jan. 2023 frühestens andenkt.

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Norikum Asten Block "G1-G5"

| | | | |
|----------------|--------------------|--------------------|-------|
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 1997 |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhaus | Letzte Veränderung | |
| Straße | Primelstraße 22-30 | Katastralgemeinde | Asten |
| PLZ/Ort | 4481 Asten | KG-Nr. | 45101 |
| Grundstücksnr. | 258/18 | Seehöhe | 254 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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.

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 dem Endenergiebedarf und 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.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------|------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 5.464 m ² | charakteristische Länge | 2,67 m | mittlerer U-Wert | 0,54 W/m ² K |
| Bezugsfläche | 4.371 m ² | Heiztage | 247 d | LEK _T -Wert | 34,8 |
| Brutto-Volumen | 16.556 m ³ | Heizgradtage | 3548 Kd | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 6.196 m ² | Klimaregion | N | Bauweise | mittelschwer |
| Kompaktheit (A/V) | 0,37 1/m | Norm-Außentemperatur | -13,5 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C |


ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

| | | | |
|-------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | k.A. | HWB _{Ref,RK} | 49,6 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | | HWB _{RK} | 49,6 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | k.A. | E/LEB _{RK} | 110,8 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f _{GEE} | 1,23 |
| Erneuerbarer Anteil | k.A. | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 292.297 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 53,5 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | 292.297 kWh/a | HWB _{SK} | 53,5 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | 69.798 kWh/a | WWWB | 12,8 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | 545.705 kWh/a | HEB _{SK} | 99,9 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} | 1,51 |
| Haushaltsstrombedarf | 89.740 kWh/a | HHSB | 16,4 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | 635.445 kWh/a | EEB _{SK} | 116,3 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | 1.001.565 kWh/a | PEB _{SK} | 183,3 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 871.424 kWh/a | PEB _{n.ern.,SK} | 159,5 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 130.141 kWh/a | PEB _{ern.,SK} | 23,8 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | 183.542 kg/a | CO ₂ _{SK} | 33,6 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 1,23 |
| Photovoltaik-Export | | PV _{Export,SK} | |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | svoboda van wanroij architekten - zt gmbh Hafergasse 7 4600 Wels |
| Ausstellungsdatum | 07.02.2018 | | |
| Gültigkeitsdatum | 06.02.2028 | Unterschrift |  |

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



622

EAG 30

N

K1

K2

L568 Einheitsparzelle

258/8

258/13

258/6

258/15

258/16

258/10

258/20

258/18

258/3

258/2

259/1

259/5

258/9

258/11

258/19

260/2

260/15

260/27

260/14

260/17

260/19

260/22

260/11

260/18

260/25

260/28

260/8

260/9

260/24

260/7

260/13

260/16

260/1

260/3

260/4

257/1

257/2

257/3

258/1

258/2

258/3

258/4

258/5

258/6

258/7

258/8

258/9

258/10

258/11

258/12

258/13

258/14

258/15

258/16

258/17

258/18

258/19

258/20

259/1

259/2

259/3

259/4

259/5

260/1

260/2

260/3

260/4

260/5

260/6

260/7

260/8

260/9

260/10

260/11

260/12

260/13

260/14

260/15

260/16

260/17

260/18

260/19

260/20

260/21

260/22

260/23

260/24

260/25

260/26

260/27

260/28

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

616

260/3

260/4

Ergebnis für:

| | |
|-------------------|----------------|
| Bundesland | Oberösterreich |
| Bezirk | Linz-Land |
| Gemeinde | Asten |
| Katastralgemeinde | Asten (45101) |
| Grundstück | 258/18 |

Information:

Das Grundstück 258/18 in Asten (45101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

| Einheit lt. Plan | Räume | Fläche m ² | Faktor | Nutzwert genau gerundet | gesamt |
|---------------------------|-------|--------------------------|--------|----------------------------|--------|
| 3. Obergeschoß: | | | | | |
| W 37 - TOP G 3/13 Wohnung | | | | | |
| Wohnen | | 23,46 | | | |
| Eltern | | 12,60 | | | |
| Kind | | 12,60 | | | |
| Küche | | 8,20 | | | |
| Bad | | 4,79 | | | |
| WC | | 2,00 | | | |
| Vorraum | | 8,08 | | | |
| Abstellraum | | 1,48 | | | |
| Loggia | | 6,54 | | | |
| | | | 72,24 | | |
| Wohnnutzfläche | | 79,75 | 0,925 | 73,77 | |
| abzgl. 50 % Loggia | | 6,54 | 0,925 | 3,02 | |
| | | | | 70,75 | 71 |
| Zubehör: | | | | | |
| Kellerabteil G 3/13 | | 4,40 | 0,15 | 0,66 | 1 |
| PKW-Abpl. 25 i.d.TG. | | 12,11 | 0,60 | 7,27 | 7 |
| | | | | | 79 |
| W 38 - TOP G 3/14 Wohnung | | | | | |
| Wohnen | | 20,48 | | | |
| Eltern | | 12,60 | | | |
| Küche | | 5,06 | | | |
| Bad | | 4,29 | | | |
| WC | | 1,74 | | | |
| Vorraum | | 6,45 | | | |
| Abstellraum | | 1,28 | | | |
| Loggia | | 3,84 | | | |
| | | | 51,90 | | |
| Wohnnutzfläche | | 55,74 | 0,950 | 52,95 | |
| abzgl. 50 % Loggia | | 3,84 | 0,950 | 1,82 | |
| | | | | 51,13 | 51 |
| Zubehör: | | | | | |
| Kellerabteil G 3/14 | | 3,60 | 0,15 | 0,54 | 1 |
| PKW-Abpl. G43 i.TG. | | 12,58 | 0,60 | 7,55 | 8 |
| | | | | | 60 |

KOPIE

angezeigt beim FA-Linz
am 20.12.1999, Loh 361.284/99

RECHTSANWÄLTE

Dr. Alfred HAWEL ~ Dr. Ernst EYPELTAUER
Museumstraße 17, 4020 Linz

Disk Nonkum/Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Enns-Asten's

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

1. **Fa. NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Kalkofenstraße 25, 4600 Wels, als
Verkäuferin
einerseits und
2. den in **Punkt XIII, zweite Spalte**, angeführten **Käufern** andererseits

wie folgt:

I. KAUFGEGENSTAND

Die Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft mbH., im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 776 des Grundbuches 45101 Asten, Bezirksgericht Enns, bestehend aus den Grundstücken 258/18 und 258/22.

Sie hat auf der vorangeführten Liegenschaft eine Wohnhausanlage bestehend aus 84 Wohnungen, 4 Hobbyräume (88 Wohnungseigentumseinheiten) und 47 Pkw-Abstellplätzen in der Tiefgarage und 61 Pkw-Abstellplätzen im Freien mit der Ortsbezeichnung Primelstraße 30 (Haus G1), 28 (Haus G2), 26 (Haus G3), 24 (Haus G4), 22 (Haus G5) und Margaritenstraße 16 (Haus G6) und 16a (Haus G7) errichtet.

Sie verkauft und übergibt hiemit an die in Punkt XIII, zweite Spalte, angeführten Käufer, die dort in der vierten Spalte angeführten Anteile dieser Liegenschaft und die Käufer erwerben und übernehmen diese Anteile von der Verkäuferin zu den dort in der fünften Spalte angeführten, angemessenen und vereinbarten Kaufpreisen mit allen Rechten und Pflichten, wie die Verkäuferin diese Anteile bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

In den in Punkt XIII, fünfte Spalte, angeführten Kaufpreisen beinhaltet sind die gemäß der vom Land Oberösterreich genehmigten Endabrechnung der Baukosten und deren Aufteilung auf die einzelnen

Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Anteile der in Punkt V angeführten und durch Pfandrechte sichergestellten Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem Land Oberösterreich (Förderungsdarlehen) und der OÖ Landesbank, die zur Errichtung der gegenständlichen Wohnhausanlage dienten, und haben die Käufer diese Darlehensverbindlichkeiten im Sinne der §§ 1405, 1408 ABGB zur Selbstvertretung und Selbstzahlung seit Übergabe der Wohnung übernommen.

Die zwischen der Verkäuferin und den Käufern getroffenen Vereinbarungen werden durch den gegenständlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag lediglich ergänzt. Dieser dient in erster Linie dazu, um das vereinbarte Wohnungseigentum bzw. das Eigentumsrecht der Käufer im Grundbuch einzutragen.

II. WOHNUNGSEIGENTUM

Die Vertragsteile vereinbaren nunmehr mit der Feststellung, daß ihre Miteigentumsanteile den zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteilen gemäß § 3 Abs.1 WEG 1975 entsprechen, die Begründung von Wohnungseigentum an der EZ 776 des Grundbuches Asten und räumen einander wechselseitig für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 i.d.g.F. an den jeweils in Punkt XIV dieses Vertrages näher bezeichneten, selbständigen Wohnungen samt Zubehör ein, wobei der Verkäuferin bzw. den Käufern die in Punkt XIII, Spalte eins, bezeichnete Wohneinheit zugeordnet wird, und nehmen sie wechselseitig die Einräumung dieses Wohnungseigentumes an.

III. NUTZWERTBESTIMMUNG

Gemäß § 12 WEG 1975 i.d.g.F. hat Herr Ing. Friedrich Kühnel mit schriftlichem Sachverständigengutachten vom 27.7.1998 die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten samt Abstellplätzen und Zubehör bestimmt, welches dem gegenständlichen Vertrag zugrundegelegt wurde und in Punkt XIV in Beschreibung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten wiedergegeben wird. Gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 i.d.g.F. hat Herr Ing. Friedrich Kühnel auch ein Gutachten über den Bestand an selbständigen Wohnungen erstellt, sodaß die für die grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentums gemäß § 12 leg. cit. geforderten Voraussetzungen vorliegen.

IV. ÜBERBINDUNGSVERPFLICHTUNG

Die Vertragsteile verpflichten sich für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden und auch diesen die Verpflichtung aufzuerlegen, ihrerseits sämtliche Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

Für den Fall der Übertragung des Kaufgegenstandes aus welchem Titel auch immer verpflichten sich die Käufer, den Verwalter innerhalb eines Monats zu unterrichten und ihm Name und Anschrift des Vertragspartners bekanntzugeben. Unbeschadet der Verbücherung des Eigentumsrechtes und unbeschadet der Vereinbarung mit diesem haftet jeder Käufer den übrigen Miteigentümern für die ordnungsgemäße Entrichtung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben etc. des Jahres, in das der Eigentumsübergang fällt, zur ungeteilten Hand mit seinem Vertragspartner.

V. DARLEHENSÜBERNAHME / PFANDRECHTE

Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, daß der Kaufgegenstand mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten Lasten lastenfrei in das Eigentum der Käufer übergeht.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß folgende, bücherliche Lasten bestehen:

1. Dienstbarkeiten des Gehrechtes, der Benützung der Grün- und Spielanlagen, der Nichtumzäunung, CLNr. 1a, 2a, 3a, 5a, 6a und 7a.
2. Veräußerungsverbote für das Land Oberösterreich, gemäß § 27 Abs. 2 OÖ WFG 1990, CLNr. 10a, 12a und 16a.
3. Pfandrechte für die Oberösterreichische Landesbank, S 6.902.700,-- s.A., CLNr. 8a, Pfandrecht von S 10.978.100,-- s.A., CLNr. 13a, und Pfandrecht von S 16.198.900,-- s.A. in CLNr. 14a.

4. Pfandrechte für Land Oberösterreich, S 21.894.900,-- s.A. in CLNr.9a, Pfandrecht von S 23.614.700,-- s.A. in CLNr.11a und Pfandrecht von S 32.393.800,-- s.A. in CLNr.15a.
5. Lösungsverpflichtungen und Vorrangeinräumungen betreffend die vorangeführten Pfandrechte.
6. Reallast des Bezuges von Heizenergie- und Warmwasser und der anteiligen Tragung der Kosten von Betrieb- und Instandhaltung des Heizhauses, der gesamten Heizanlage und der Antennenanlage.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß die Gewährung des Förderungsdarlehens bzw. die Belastung und Aufrechterhaltung desselben von der Erfüllung bzw. Einhaltung verschiedener Bedingungen abhängig ist, die ihre persönlichen und finanziellen Verhältnisse sowie die Benützung der Wohnung betreffen.

Die Übernahme der vorangeführten Dienstbarkeiten und der Reallast sind im Barkaufpreis bereits abgegolten.

Die Übernahme der vorangeführten Pfandrechte ergibt sich durch den Eintritt in die Darlehensrückzahlungsverpflichtung.

Infolge Inanspruchnahme eines Förderungsdarlehens besteht gemäß § 27 Abs. 2 OÖ WFG 1990 zugunsten des Landes Oberösterreich ein Veräußerungsverbot. Die Käufer nehmen daher zur Kenntnis, daß im Falle des Verkaufes das Förderungsdarlehen von Käufern nur bei Einhaltung der einschlägigen Förderungsbestimmungen übertragen werden kann bzw. vom Käufer übernommen werden kann und ist der Verkauf an die Zustimmung des Landes Oberösterreich gebunden.

Die Oberösterreichische Landesbank hat sich vorbehalten, eine Pfandaufteilung auf die einzelnen Miteigentumsanteile gemäß den Baukostenanteilen vorzunehmen oder den einzelnen Miteigentumsanteil erst nach gänzlicher Tilgung des anteiligen Darlehensbetrages lastenfrei zu stellen.

VI. BENÜTZUNGSVEREINBARUNG

Im Hinblick darauf, daß gemäß § 1 Abs 1 und Abs 2 WEG 1975 selbständiges Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge im gegenständlichen Fall nicht begründet werden kann, da die Wohnanlage weder ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet ist, noch überwiegend nur zu diesem Zweck errichtet wurde, ist es notwendig, die folgenden nicht zugeteilten PKW-Abstellplätze im Freien gemäß dem Gutachten des Ing. Friedrich Kühnel vom 27.7.1998, Seite 51, im Sinne eines alleinigen und ausschließlichen Nutzungsrechtes den nachstehenden schlichten Miteigentumsanteilen zuzuordnen, nämlich

| PKW-Abstellplatz im Freien | Fläche | Anteil/6.940 |
|----------------------------|---------------------|--------------|
| 10 | 12,5 m ² | 3 |
| 17 | 12,5 m ² | 3 |
| 18 | 12,5 m ² | 3 |
| 19 | 12,5 m ² | 3 |
| 22 | 12,5 m ² | 3 |
| 23 | 12,5 m ² | 3 |

um eine Benützungsvereinbarung zu treffen, die im Grundbuch zwar nicht als Wohnungseigentum einverleibt werden kann, allerdings gemäß § 16 WEG 1975 als Sondernutzung im Rahmen einer „Benützungsvereinbarung“ ersichtlich gemacht wird. Daher werden die vorangeführten Anteile im schlichten Miteigentum belassen, wobei mit den vorangeführten Miteigentumsanteilen (Nutzwertanteilen) das alleinige und ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht hinsichtlich des angeführten PKW-Abstellplatzes verbunden ist.

Die Vertragsteile räumen daher einander wechselseitig für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger als Eigentümer der vorangeführten Miteigentumsanteile das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der vorangeführten PKW-Abstellplätze ein. Dieses Sondernutzungsrecht kann nur gemeinsam mit dem Miteigentumsanteil entgeltlich oder unentgeltlich weitergegeben, belastet bzw. verpfändet etc. werden.

Den vorangeführten Miteigentümern wird hinsichtlich der Verwaltung des jeweiligen Miteigentumsanteiles und damit auch des PKW-Abstellplatzes seitens der übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer Vollmacht erteilt, sodaß sie im Rahmen der Verwaltung dieses PKW-Abstellplatzes alleine verfahrensberechtigt sind.

VII. AUFWENDUNGEN gemäß § 19 WEG

Gemäß § 19 Abs.1 WEG 1975 sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Nach eben dieser Bestimmung und den §§ 9, 10 und 13 HeizKG wird jedoch folgendes vereinbart:

- a) Die Verbrauchskosten der Heisanlage werden mit 60 % nach Maßgabe des durch die vorhandenen Verbrauchsmeßgeräte festgestellten Anteiles am Gesamtverbrauch, mit 40 % nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnnutzfläche aufgeteilt,
- b) die Kosten des Warmwasserverbrauches nach den durch die installierten Verbrauchsmeßgeräte festgestellten Anteilen,
- c) die Baukosten sowie die Tilgung der Darlehen des Landes Oberösterreichs und der OÖ Landesbank nach Nutzflächen, wie diese vom Land Oberösterreich der gewährten Förderung zugrundegelegt wurden, und
- d) alle übrigen Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte.

Festgestellt wird, daß zugunsten aller Wohnungseigentümer der Wohnanlage Asten seitens der Gemeinde Asten ein Ballspielplatz gepachtet wurde und die Kosten der Pflege anteilig von sämtlichen Wohnungseigentümern der Wohnanlage zu tragen sind. Die Käufer treten daher in diese Kostenträgungsverpflichtung ein.

VIII. HEIZHAUS

Festgestellt wird, daß im westlichen Teil des Grundstückes 258/6 KG Asten westlich anschließend an das Haus Kakteenstraße 2 das Heizhaus für die gesamte Wohnanlage „Wohnpark Asten“ errichtet ist, und von diesem über die vertragsgegenständliche Liegenschaft Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen zu anderen in dieser Wohnanlage errichteten Gebäuden und Einrichtungen sowie auch Versorgungsleitungen zu diesem Heizhaus führen, bzw. daß die Errichtungskosten von sämtlichen Miteigentümern der gesamten Wohnanlage anteilig zu tragen sind und daß diese bei der Erstellung der Baukostenabrechnung der einzelnen Bauabschnitte ihren Niederschlag finden.

Die anteilige Tragung der Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Heizhauses, der gesamten Heizanlage erfolgt in der Weise, daß direkt zurechenbare Kosten der jeweiligen Liegenschaft bzw. Abrechnungseinheit zugerechnet werden.

Die Zurechnung der Kosten für Heizenergie und Warmwasser wird, sofern eine messungsmäßige Aufteilung nicht möglich ist, im Verhältnis 75 % für Heizenergie und 25 % für Warmwasser vorgenommen.

Zur Sicherung der aus der Erhaltung und dem Betrieb der Heizanlage entspringenden wechselseitigen Rechte und Pflichten sind Dienstbarkeiten und Reallasten grundbücherlich einverleibt.

IX. ANTENNENANLAGE

Auf Grundstück 258/6 KG Asten wurde weiters eine Gemeinschaftsantennenanlage errichtet. Für diese Anlage gilt analog das zum Heizhaus im vorangeführten Punkt gesagte.

Auch hier wird die anteilige Tragung der Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der Antennenanlage in der Weise vorgenommen, daß die direkt zurechenbaren Kosten der jeweiligen Liegenschaft bzw. Abrechnungseinheit zugerechnet werden.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsteile beauftragen hiemit Rechtsanwalt Dr. Alfred Hawel, geb. 15.09.1958, Museumstraße 17, 4020 Linz, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages. Sie erteilen ihm Vollmacht und bevollmächtigen ihn ausdrücklich und unwiderruflich im Zusammenhang mit der Liegenschaft EZ 776 Grundbuch 45101 Asten allfällige Vertragsänderungen und –ergänzungen vorzunehmen, soweit diese in formaler Hinsicht erforderlich sind, um die grundbücherliche Durchführung zu gewährleisten.

Aus Gründen der Vergebührung wird festgestellt, daß die Vollmachtgeber ihre Ansprüche bzw. Verpflichtungen aus dem gemeinsamen Rechtsgrund des Miteigentums der Liegenschaft EZ 776 Grundbuch 45101 Asten ableiten und bezieht sich die erteilte Vollmacht auf diese Rechtsgemeinschaft bzw. den gemeinsamen Rechtsgrund.

XI. DIENSTBARKEITEN

Festgestellt wird, daß für sämtliche Bewohner der Wohnanlage „Wohnpark Asten“ (Wohnungseigentümer) auch auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Wege und Grün- und Spielanlagen zur allgemeinen Benützung errichtet wurden und diese nicht umzäunt werden dürfen, ausgenommen zum Schutz der Spielanlagen und von Gefahrenstellen.

a) Gehrecht:

Um sämtlichen Wohnungseigentümern des „Wohnpark Asten“ die Mitbenützung dieser Wege zu ermöglichen, wurden bei den bereits ausgeführten Objekten Dienstbarkeiten begründet und räumen nunmehr auch die Käufer als Eigentümer des Grundstückes 258/18 KG Asten für sich und ihre Rechtsnachfolger allen übrigen Wohnungseigentümern der Wohnanlage „Wohnpark Asten“ im Eigentum der zum Wohnpark Asten gehörenden Grundstücke sowie der Verkäuferin als derzeitige Eigentümerin der Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1 (EZ 696, 580 und 615) je KG Asten für sich und ihre Rechtsnachfolger die Dienstbarkeit des Gehrechtes über die unbebauten und als Gehweg gekennzeichneten Flächen (ausgenommen daher die zum Abstellen von Fahrzeugen und Fahrrädern, zum Aufstellen von Mülltonnen oder zum Trocknen von Wäsche oder zum Klopfen gewidmeten Flächen) unentgeltlich und auf immerwährende Dauer ein bzw. wird diese Dienstbarkeit von der Verkäuferin auch für die übrigen Wohnungseigentümer der gesamten Wohnanlage ausdrücklich angenommen.

b) Grün- und Spielanlagen:

Die Käufer als Eigentümer des Grundstückes 258/18 KG Asten räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger der Verkäuferin als derzeitige Eigentümerin der Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1 (EZ 696, 580 und 615) je KG Asten für sich und ihre Rechtsnachfolger weiters die Dienstbarkeit der Benützung der auf dem Grundstück 258/18 KG Asten errichteten Grün- und Spielanlagen unentgeltlich und auf immerwährende Dauer ein bzw. nimmt die Verkäuferin auch für die übrigen Wohnungseigentümer der gesamten Wohnanlage diese Dienstbarkeit ausdrücklich an.

c) Umzäunung:

Die Käufer verpflichten sich weiters, die Grundstücke 258/18 und 258/22 je KG Asten nicht zu umzäunen, ausgenommen Spielplätze und Gefahrenstellen. Sie räumen daher als Eigentümer der Grundstücke 258/18 und 258/22 je KG Asten für sich und ihre Rechtsnachfolger allen übrigen Wohnungseigentümern der Wohnanlage „Wohnpark Asten“ im Eigentum der zum Wohnpark Asten gehörenden Grundstücke sowie der Verkäuferin als Eigentümerin der Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1 (EZ 696, 580 und 615) je KG Asten für sich und ihre Rechtsnachfolger die Dienstbarkeit, die Grundstücke 258/18 und 258/22 je KG Asten, ausgenommen Spielplätze und Gefahrenstellen, nicht zu umzäunen, unentgeltlich und auf immerwährende Dauer ein bzw. nimmt die Verkäuferin auch für die übrigen Wohnungseigentümer der gesamten Wohnanlage diese Dienstbarkeit ausdrücklich an.

Die Verkäuferin als Eigentümerin der Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1 (EZ 696, 580 und 615) je KG Asten räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger ihrerseits den Käufern als Eigentümer des Grundstückes 258/18 KG Asten (EZ 776) für diese und ihre Rechtsnachfolger

- a) die Dienstbarkeit des Gehrechtes über die unbebauten Flächen, ausgenommen die zum Abstellen von Fahrzeugen und Fahrrädern, zum Aufstellen von Mülltonnen oder zum Trocknen von Wäsche oder zum Klopfen gewidmeten Flächen dieser Grundstücke,
- b) die Dienstbarkeit der Benützung der auf Tiefgaragen oder sonstigen unbebauten Flächen errichteten Grün- und Spielanlagen,
- c) die Dienstbarkeit, die vorgenannten Grundstücke, ausgenommen Spielplätze und Gefahrenstellen, nicht zu umzäunen,

unentgeltlich und auf immerwährende Dauer ein und nehmen diese die Dienstbarkeit ausdrücklich an.

Die grundbücherliche Sicherstellung wird ausdrücklich vereinbart.

XII. NEBENBESTIMMUNGEN

Die Käufer sind in sämtliche öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (Bescheid, Auflage, etc.) und in die zur Sicherung der Versorgung (Strom, Wasser etc.) abgeschlossenen Verträge eingetreten.

Die Käufer erklären ausdrücklich und an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

Ehegatten erwerben den gegenständlichen Miteigentumsanteil als Anteil am Mindestanteil unter gleichzeitiger Begründung von Ehegattenwohnungseigentum im Sinne des § 9 WEG 1975. Sie nehmen zur Kenntnis, daß durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden sind, daß diese, solange gemeinsames Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden können. Sie bestätigen, über die rechtliche Qualifikation des Mindestanteiles belehrt worden zu sein.

Dieser Vertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, die die Verkäuferin nach Grundbucheintragung erhält. Die Käufer erhalten jeweils eine einfache Abschrift.

Sofern als Käufer Ehegatten auftreten, werden diese zur ungeteilten Hand berechtigt und verpflichtet.

Das erworbene Objekt wurde bereits in die tatsächliche Nutzung der Käufer übergeben, sodaß ab dem Übergabzeitpunkt die Käufer sämtliche Aufwendungen anteilig zu tragen haben.

Die Eigentumswohnung darf nur widmungsgemäß, daher vorwiegend zu Wohnzwecken, verwendet werden (Verbot der Prostitutionsausübung etc.). Die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit ist an die Voraussetzungen des § 13 WEG 1975 gebunden.

Gemäß § 11 OÖGVG 1994 ist die Grundbucheintragung von der Ausstellung der Negativbestätigung durch die Grundverkehrsbehörde abhängig.

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr, sind von den Käufern zu tragen, die die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten. Die Käufer verpflichten sich, die Grunderwerbsteuer, soweit nicht bereits bezahlt, unverzüglich nach Vorschreibung zur Einzahlung zu bringen und stellen die Verkäuferin schad- und klaglos.

Die Rechtsanwaltskosten sind nach Maßgabe des Anwartschaftsvertrages von den Käufern zu tragen.

Mit der Hausverwaltung wurde die Firma Gerhard Steller, Dr. Koss-Straße 11/13, 4600 Wels, beauftragt. Dieser Vertrag gilt daher als Beschluß im Sinne des § 17 WEG 1975 und wird die Bestellung im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Ein Hausordnung wurde bereits beschlossen und bestätigen die Käufer, Kenntnis vom Inhalt zu besitzen.

Die Käufer stimmen der Löschung der Anmerkungen gemäß § 24a WEG 1975 bei Einverleibung Ihres Eigentumsrechtes im Grundbuch zu.

XIII. AUFSANDUNG

Die Vertragsteile, nämlich die Firma **NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft mbH** sowie die **nachstehend in Spalte 2 angeführten Käufer** erteilen hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages und ohne ihr weiters Zutun im **Grundbuch Asten** nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

EZ 776:

- a) Die **Einverleibung des Eigentumsrechtes** für die nachstehend in der zweiten Spalte angeführten Käufer zu den dort in der dritten Spalte angeführten Anteilen;
- b) die **Einverleibung des Wohnungseigentums** an den nachstehend in der ersten Spalte angeführten Wohnungseigentumseinheiten bei den in der vierten Spalte angeführten Mindestanteilen für die in der zweiten Spalte angeführten Käufer, bei Ehegatten unter Verbindung dieser Anteile am Mindestanteil gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;
- c) die **Ersichtlichmachung** in der Aufschrift als "Wohnungseigentum";
- d) die **Ersichtlichmachung**, daß eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 Abs. 2 WEG 1975 im Sinne und Umfange des Vertragspunktes VII getroffen wurde;
- e) die **Ersichtlichmachung** der Firma Gerhard Steller als Hausverwalter;
- f) die **Löschung** der in Spalte 3 angeführten Anmerkungen gemäß § 24 a WEG 1975 für die nachgenannten in der zweiten Spalte angeführten Käufer;
- g) die **Einverleibung**

- der **Dienstbarkeit** des Gehrechtes über Grundstück 258/18,
 - der **Dienstbarkeit** der Benützung der auf dem Grundstück 258/18 errichteten Grün- und Spielanlagen sowie
 - der **Dienstbarkeit**, die Grundstücke 258/18 und 258/22 je KG Asten nicht zu umzäunen, je gemäß Vertragspunkt XI und je für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1 (EZ 696, 580 und 615) je KG Asten;
- h) die **Ersichtlichmachung** der Benützungsvereinbarung im Sinne und Umfang des Vertragspunktes VI;

| Wohnungs- eigentums- einheit TOP | KÄUFER | ANMERKUNG gem. 24a WEG | ANTEILE /6.940 | KAUFPREIS in öS |
|---|---|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Haus G1: Primelstraße 30, 4481 Asten | | | | |
| W 1 | Günther TAUBER, geb. 22.10.1968 Cordula TAUBER, geb. 7.4.1972 | nicht angemerkt | 92 | 1.707.674,34 |
| W 2 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. | | 74 | --- |
| W 3 | Sabine HASLINGER, geb. 22.3.1974 | 1g | 75 | 1.463.637,18 |
| W 4 | Erich GRUBBAUER, geb. 11.1.1965 Margit GRUBBAUER, geb. 3.9.1966 | 1h | 97 | 1.732.195,17 |
| W 5 | Helmut KROLACSEK, geb. 30.8.1964 Petra KROLACSEK, geb. 10.4.1967 | 1i | 78 | 1.381.393,-- |
| W 6 | Volker HAUMER, geb. 19.1.1971 | 1j | 83 | 1.494.994,18 |
| W 7 | Thomas EPPICH, geb. 7.3.1971 | 1k | 94 | 1.726.127,15 |
| W 8 | Karin GREUL, geb. 7.3.1972 | 1l | 76 | 1.388.825,43 |
| W 9 | Günther HASELSTEINER, geb. 26.5.1965 | 1m | 82 | 1.505.431,17 |
| W 10 | Peter MAYERZEDT, geb. 6.1.1965 Claudia MAYERZEDT, geb. 26.1.1966 | 1n | 92 | 1.738.398,35 |
| W11 | Robert HOFFELNER, geb. 19.11.1972 | 1ad | 74 | 1.389.735,17 |
| W12 | Günter LUGER, geb. 22.12.1966 | 1p | 75 | 1.457.679,16 |
| Haus G2: Primelstraße 28, 4481 Asten | | | | |
| W 13 | Roland PLANER, geb. 16.7.1970 Beatrix DÖRTL, geb. 23.5.1969 | 1q | 79 | 1.489.902,67 |
| W 14 | Richard MIKLAS, geb. 21.5.1953 | 1r | 74 | 1.392.877,81 |
| W 15 | Anna Maria WIENERROITHER, geb. 21.5.1950 | nicht angemerkt | 74 | 1.437.115,96 |
| W 16 | Martina ASTLEITNER, geb. 13.3.1970 | 1t | 79 | 1.455.331,67 |
| W 17 | Walter FLICK, geb. 30.9.1967 | 1u | 82 | 1.418.992,81 |
| W 18 | Wolfgang NECHVILE, geb. 17.8.1965 | nicht angem. | 83 | 1.478.938,33 |
| W 19 | Peter NOPP, geb. 22.4.1973 Barbara NOPP, geb. 8.11.1974 | nicht angemerkt | 82 | 1.500.766,67 |
| W 20 | Klaus DIEGRUBER, geb. 24.6.1973 | 1x | 81 | 1.434.706,81 |
| W 21 | Dipl.Ing. Franz BERNER, geb. 11.3.1963 Ulrike WOHLSCHLAGER, geb. 31.3.1971 | 1y | 80 | 1.472.846,33 |
| W 22 | Elfriede KÄFER, geb. 20.5.1949 | nicht angem. | 75 | 1.454.084,51 |

had who
verkauf

| Wohnungs- eigentums- einheit TOP | KÄUFER | ANMERKUNG gem. 24a WEG | ANTEILE /6.940 | KAUFPREIS in öS |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| W 23 | Helmut WEBER, geb. 5.2.1977 | 1aa | 74 | 1.390.727,80 |
| W 24 | Georg HUDE, geb. 25.3.1970 | 1ab | 74 | 1.433.061,02 |
| Haus G3: Primelstraße 26, 4481 Asten | | | | |
| W 25 | Jürgen GUTWALD, geb. 14.7.1977 | 1bd | 79 | 1.777.742,53 |
| W 26 | Johann WALDBOTH, geb. 19.10.1955 | 1be | 59 | 1.294.169,62 |
| W 27 | Berta HARING, geb. 22.12.1960 | 1bf | 86 | 1.730.551,51 |
| W 28 | Silvia SCHAUER, geb. 5.1.1974 | 1bg | 72 | 1.523.061,53 |
| W 29 | Wolfgang SEISER, geb. 29.11.1968 | 1bh | 79 | 1.637.800,37 |
| W 30 | Elfriede FEICHTNER, geb. 2.11.1957 | nicht angem. | 62 | 1.294.060,-- |
| W 31 | Thomas SCHMOLLY, geb. 24.10.1968 | 1bi | 81 | 1.648.450,97 |
| W 32 | Silvia SCHINDLECKER, geb. 2.5.1975 | 1bj | 85 | 1.705.698,53 |
| W 33 | Thomas GRASS, geb. 6.3.1972 Claudia GRASS, geb. 4.1.1976 | 1bk | 91 | 1.837.480,37 |
| W 34 | Sibylla Ingrid FEIX, geb. 3.4.1971 | 1bl | 57 | 1.155.753,62 |
| W 35 | Ernst LINDNER, geb. 4.6.1967 | 1bm | 82 | 1.648.450,97 |
| W 36 | Savo JOVANOVIC, geb. 3.2.1956 Nada JOVANOVIC, geb. 21.1.1952 | 1bn | 78 | 1.661.132,53 |
| W 37 | Franz GREIFENSTEINER, geb. 29.11.1964 Monika GREIFENSTEINER, geb. 12.12.1964 | nicht angemerkt | 79 | 1.841.750,-- |
| W 38 | Heidelinde NIEDER, geb. 21.10.1977 | 1bo | 60 | 1.289.984,30 |
| W 39 | Gottfried HINTERBERGER, geb. 12.1.1956 | 1bp | 73 | 1.508.165,41 |
| W 40 | Brigitte STELZMÜLLER, geb. 4.3.1970 | nicht angem. | 76 | 1.658.774,-- |
| Haus G4: Primelstraße 24, 4481 Asten | | | | |
| W 41 | Klaus LANGWIESER, geb. 21.8.1970 | 1bq | 80 | 1.678.663,40 |
| W 42 | Ibrahim KARADUMAN, geb. 12.5.1942 Fatma KARADUMAN, geb. 5.1.1949 | 1cd | 85 | 1.669.307,77 |
| W 43 | Christian SAMMER, geb. 24.4.1971 Petra SAMMER, geb. 18.9.1972 | 1br | 84 | 1.663.258,92 |
| W 44 | Brigitte KRÖSSWANG, geb. 21.3.1975 | 1bs | 88 | 1.818.608,77 |
| W 45 | Peter KÜHTREIBER, geb. 10.5.1972 | 1bt | 82 | 1.678.848,99 |
| W 46 | Roland BIRNER, geb. 22.4.1961 Gabriele BIRNER, geb. 2.11.1962 | 1bu | 90 | 1.857.308,17 |
| W 47 | Doris KRONBERGER, geb. 13.9.1975 | 1bv | 85 | 1.815.124,63 |
| W 48 | Hamdi KARADUMAN, geb. 20.6.1968 Ayhan KARADUMAN, geb. 7.12.1969 | 1ce | 85 | 1.667.970,99 |
| Haus G5: Primelstraße 22, 4481 Asten | | | | |
| W 49 | Helga BRUCKNER, geb. 10.7.1957 | 1bw | 106 | 2.190.170,53 |

| Wohnungs- eigentums- einheit TOP | KÄUFER | ANMERKUNG gem. 24a WEG | ANTEILE /6.940 | KAUFPREIS in öS |
|---|---|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| W 50 | Margit GRAFENEDER, geb. 21.11.1961 | 1cf | 47 | 1.049.393,63 |
| W 51 | Margot KELLER, geb. 3.12.1966 | 1bx | 113 | 2.151.888,52 |
| W 52 | Manfred HAUBNER, geb. 17.11.1966 Luise HAUBNER, geb. 7.11.1968 | 1by | 100 | 2.097.404,53 |
| W 53 | Johann FÜRHAPPER, geb. 20.11.1955 | nicht angem. | 52 | 1.079.557,-- |
| W 54 | Josef SCHMIDHUBER, geb. 30.10.1970 | 1bz | 100 | 2.076.788,52 |
| W 55 | Josef FRÜHAUF, geb. 30.6.1973 Gabriele FRÜHAUF, geb. 24.6.1973 | 1ca | 94 | 1.959.333,53 |
| W 56 | Markus PLONER, geb. 3.11.1975 | 1cb | 44 | 911.322,63 |
| W 57 | Ernst BRUNNBAUER, geb. 2.4.1972 | nicht angem. | 102 | 2.098.033,-- |
| W 58 | Thomas BAUER, geb. 13.6.1971 Daniela BAUER, geb. 27.3.1974 | 1cc | 96 | 2.095.189,97 |
| W 59 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. | | 42 | |
| W 60 | Karl PÜHRINGER, geb. 4.4.1963 Christine PÜHRINGER, geb. 19.5.1964 | nicht angemerkt | 100 | 2.095.463,55 |
| Haus G6: Margarithenstraße 16, 4481 Asten | | | | |
| W 61 | Erwin RERICHA, geb. 13.1.1968 Claudia RERICHA, geb. 17.7.1968 | 1ae | 103 | 1.860.838,02 |
| W 62 | Elke MAYR, geb. 11.4.1971 | 1af | 84 | 1.684.661,22 |
| W 63 | Hüseyin AYABIL, geb. 1.4.1945 Fatos AYABIL, geb. 28.12.1954 | nicht angemerkt | 80 | 1.719.613,-- |
| W 64 | Christian BUCHMAIER, geb. 1.6.1969 | 1ah | 85 | 1.631.825,28 |
| W 65 | Ing. Gerhard TRUSCHNER, geb. 23.1.1958 | 1ai | 80 | 1.646.092,03 |
| W 66 | Angela KRÖSSWANG, geb. 9.3.1948 | 1aj | 87 | 1.734.028,69 |
| W 67 | Harald STIX, geb. 1.12.1970 | 1ak | 83 | 1.727.793,04 |
| W 68 | Andreas HAIDER, geb. 22.10.1970 | 1al | 78 | 1.646.092,03 |
| W 69 | Wilhelm KOBLER, geb. 13.2.1948 | 1am | 82 | 1.704.970,69 |
| W 70 | Alfred STANGL, geb. 14.7.1963 | 1an | 81 | 1.726.621,87 |
| W 71 | Ursula-Helga GRITSCH, geb. 31.12.1961 | 1ao | 81 | 1.669.457,46 |
| W 72 | Harald EGGER, geb. 8.12.1969 | 1ap | 81 | 1.703.790,52 |
| Haus G7: Margarithenstraße 16a, 4481 Asten | | | | |
| W 73 | Johann STÖGER, geb. 7.10.1965 Helga STÖGER, geb. 31.1.1965 | 1aq | 105 | 2.051.052,02 |
| W 74 | Maria BRANDSTÄTTER, geb. 14.7.1961 | 1ar | 89 | 1.725.573,81 |
| W 75 | Andreas LUFTENSTEINER, geb. 27.1.1972 Manuela LUFTENSTEINER, geb. 1.6.1974 | 1as | 96 | 1.830.922,90 |
| W 76 | Manfred KALTENBERGER, geb. 20.11.1963 Gabriela KALTENBERGER, geb. 29.8.1967 | 1at | 107 | 2.059.057,62 |

| Wohnungseigentums-einheit TOP | KÄUFER | ANMERKUNG gem. 24a WEG | ANTEILE /6.940 | KAUFPREIS in öS |
|----------------------------------|--|---------------------------|-------------------|--------------------|
| W 77 | Anita STEINER, geb. 25.9.1958 | 1au | 87 | 1.710.671,94 |
| W 78 | Viktor CINKA, geb. 23.9.1947 Marie CINKA, geb. 29.12.1959 | 1av | 95 | 1.809.072,94 |
| W 79 | Brigitte STANGL, geb. 23.2.1968 | 1aw | 97 | 1.976.699,86 |
| W 80 | Wolfgang PESCHKE, geb. 19.12.1971 | 1ax | 78 | 1.647.577,26 |
| W 81 | Markus SCHURITZ, geb. 27.2.1972 | 1ay | 84 | 1.726.861,90 |
| W 82 | Gerhard SCHÜRAUSZ, geb. 27.2.1968 Karin SCHÜRAUSZ, geb. 5.11.1967 | 1az | 93 | 1.970.075,66 |
| W 83 | Monika ROHRINGER, geb. 31.3.1975 | 1ba | 76 | 1.645.430,94 |
| W 84 | Martina GROß, geb. 10.12.1971 | 1bb | 90 | 1.771.677,70 |
| W 85 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 4 | --- |
| W 86 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 4 | --- |
| W 87 | Franz GREIFENSTEINER, geb. 29.11.1964 Monika GREIFENSTEINER, geb. 12.12.1964 | nicht angemerkt | 79 | 1.841.750,-- |
| W 88 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 5 | --- |
| Pkw-Abpl. 10 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 3 | --- |
| Pkw-Abpl. 17 | Franz GREIFENSTEINER, geb. 29.11.1964 Monika GREIFENSTEINER, geb. 12.12.1964 | nicht angemerkt | 3 | siehe W 37 |
| Pkw-Abpl. 18 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 3 | --- |
| Pkw-Abpl. 19 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 3 | --- |
| Pkw-Abpl. 22 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 3 | --- |
| Pkw-Abpl. 23 | Firma NORIKUM Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., Kalkofenstraße 25, 4600 Wels | | 3 | --- |

Wird
abgesandt
Tel. mit H.
Dr. Hlawek
am 8.7.199

EZ 696, 580 und 615:

Die Einverleibung

- der **Dienstbarkeit** des Gehrechtes über die Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1;
- der **Dienstbarkeit** der Benützung der auf den Grundstücken 258/9, 258/10 und 259/1 errichteten Grün- und Spielanlagen sowie
- der **Dienstbarkeit**, die Grundstücke 258/9, 258/10 und 259/1 je KG Asten nicht zu umzäunen, je gemäß Vertragspunkt XI und je für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 258/18 KG Asten (EZ 776).

XIV. GUTACHTEN

Baumeister
Ing. Friedrich Kühnel

Ing. Friedrich Kühnel , 4020 Linz, Gruentalerstraße 54, Tel. 0732/ 670679

Gerichtlicher beeideter
Sachverständiger für Bauwesen

Firma
N O R I K U M
Wohnungsbaugesellschaft mbH

4020 Linz
Gruentalerstraße 54
Telefon 0732/67 06 79

Kalkofenstraße 25
4600 W e l s

Bank:
Creditanstalt-Bankverein
Hauptanstalt Linz
Konto-Nr.0992-35285/00

Linz, am 27.7.1998

N U T Z W E R T G U T A C H T E N

GZ.: N-Noaste/1-1998

Zur Berechnung der Nutzwerte im Sinne des § 3 und § 5,
Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG) BGBL. 1975/417 und dem
3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) BGBL. 1993/800.

Gegenstand: 1 Wohnhausanlage in
4481 Asten, Margaritenstraße / Primelstraße
auf der Parzelle-Nr. 258/18,
KG. Asten, GB. Enns

Bauvolumen: Haus G 1 mit 12 Wohneinheiten
Haus G 2 mit 12 Wohneinheiten
Haus G 3 mit 16 Wohneinheiten / 4 Lagerräumen
(Hobbykeller)
Haus G 4 mit 8 Wohneinheiten
Haus G 5 mit 12 Wohneinheiten
Haus G 6 mit 12 Wohneinheiten
Haus G 7 mit 12 Wohneinheiten

insgesamt 88 Wohnungseigentumseinheiten
und 47 PKW-Abstellplätze i.d.Tiefgarage
61 PKW-Abstellplätze im Freien
sowie Zubehör

=====

Antrag: Firma **N O R I K U M** Wohnungsbauges.m.b.H.
4600 Wels, Kalkofenstraße 25

I. B E F U N D

1.) Unterlagen und Zweck

Planverfasser: Dipl.-Ing. Rudolf Fehringer
staatl. befugter u. beeid. Zivilingenieur
4600 Thalheim, Kirchenstraße 8

Planunterlagen: 1 Partie Einreichpläne M 1 : 100,
Lageplan M 1 : 1000, mit Prüfvermerk des
Sachverständigen.

Zweck: Begründung von Wohnungseigentum gemäß
WEG 1975 BGBL. 417/75 i.d.g.F

2.) Allgemeines

Die Wohnhausanlage mit 7 Häuser und insgesamt 84 Wohneinheiten sowie 47 PKW-Abstellplätzen in der Tiefgarage und 61 PKW-Abstellplätzen im Freien wird in schöner Wohnlage in der Marktgemeinde Asten errichtet.

Die Gemeinde Asten ist verkehrsmäßig und infrastrukturell sehr gut aufgeschlossen, durch die in unmittelbarer Nähe im Norden der Wohnanlage vorbeiführende Wiener Bundesstraße ist einerseits die Landeshauptstadt Linz und andererseits der zentrale Ort, die Stadt Enns, rasch erreichbar. Die öffentliche Verkehrsverbindung mittels ÖBB und Bus zur Landeshauptstadt Linz ist gegeben.

Die sieben Häuser sind blockförmig in 3 Gruppen angeordnet, wobei Haus G 1 - G 3 und G 4 - G 5 ein "L" bilden. Haus G 6 und G 7 sind durch die Tiefgaragenrampe von Haus G 1 abgesetzt, sodaß innerhalb der Blocks ein Innenhof besteht. Außen herum sind die PKW-Abstellplätze im Freien angeordnet.

Gestaltung, Raumgliederung und Ausstattung sämtlicher Wohneinheiten entsprechen den Richtlinien und Anforderungen der heutigen Wohnkultur. Jede Wohneinheit ist in sich abgeschlossen und hat als Zubehör 1 Kellerabteil und mind. 1 PKW-Abstellplatz.

3.) In Gemeinschaftsnutzung liegen:

Die Zugänge zu den Hauseingängen mit den entsprechenden Vorplätzen, die Kinderspielplatzfläche sowie die Wäschetrocknenplätze mit Wäschespinnen, die Mülltonnenplätze sowie die allgemein zugänglichen Grünflächen und die Zugänge zu den PKW-Abstellplätze im Freien einschl. der Abgänge zur Tiefgarage mit Tiefgaragenab- und auffahrtsrampe einschl. des Verbindungsstückes zur Margeritenstraße und den 5 Besucherparkplätzen Nr.1 und Nr.2 sowie Nr.14, Nr.15 und Nr.16. Alle zu den Häusern gehörenden Außenanlagen, Stützmauern, Befestigungen und techn. Einrichtungen.

In der Tiefgarage die Verkehrswege zu den PKW-Abstellplätzen und die Zugänge zu den Zu- und Ausgängen.

HAUS G 1

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen und den Hobbykellern, der Kinderwagen- und Fahrradraum sowie der Kellerabgang. Der Schutzraum ist in Friedensnutzung für Kellerabteile genützt, dieser ist jedoch im Krisenfall der Allgemeinheit bereitzustellen, dies gilt auch für die Schleuse und den Sandfilterräumen.

HAUS G 2

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen und den Hobbykellern, der Trockenraum, die Waschküche und der Hausmeisterraum sowie der Umformerraum.

HAUS G 3

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen und den Hobbykellern, der Kinderwagen- und Fahrradraum, der Hausmeisterraum und der Trockenraum. Der Schutzraum ist in Friedensnutzung für Kellerabteile genützt, dieser ist jedoch im Krisenfall der Allgemeinheit bereitzustellen, dies gilt auch für den Sandfilterraum.

HAUS G 4

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen und den Hobbykellern, der Kinderwagen- und Fahrradraum sowie der Trockenraum und die Waschküche.

HAUS G 5

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen und den Hobbykellern, die Kinderwagen- und Fahrradräume mit 7,77 m² und 16,74 m². Die Schleuse zur Tiefgarage. Die Schutzräume mit Schleuse sind in Friedensnutzung für Kellerabteile genützt, diese sind jedoch im Krisenfall der Allgemeinheit bereitzustellen, dies gilt auch für die Sandfilterräume.

HAUS G 6

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen und den Hobbykellern, der Kinderwagen- und Fahrradraum, die Waschküche und der Trockenraum, sowie der Kellerabgang.

HAUS G 7

Das Stiegenhaus vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß mit den Haupt- und Zwischenpodesten.

Im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen. Der Kinderwagen- und Fahrradraum und der Trockenraum sowie der Hausmeisterraum. Die Schleuse zur Tiefgarage.

Die Schutzräume mit Schleuse sind in Friedensnutzung für Kellerabteile genützt, diese sind jedoch im Krisenfall der Allgemeinheit bereitzustellen, dies gilt auch für die Sandfilterräume.

Der Sachverständige hat das Bauvorhaben an Ort und Stelle eingehend besichtigt, die Nutzfläche und Flächenausmaße der zu berechnenden Teile nach den Plankoten errechnet, die ermittelten Werte in die Planunterlagen eingetragen und erforderliche Planergänzungen und Berichtigungen eingetragen bzw. durchgeführt.

II. GUTACHTEN

1.) Bewertungsgrundsätze

Der für die Bewertung der Nutzwerte maßgebende Faktor wurde nach § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes sinngemäß angewandt. Die Angaben (Faktoren) gründen auf Empfehlungen des HV d.a.b.g.SV (veröffentlicht in SV 3/97).

Die Terrassen im Gelände, die Balkone, die Kellerabteile, die Hobbykeller, die PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage und im Freien sowie die priv. Freiflächen wurden als Zubehör zu den Wohneinheiten minderbewertet. Überdies wurde auf die Lage der Wohneinheiten Bedacht genommen.

Der Regelnutzwert ist auf die Wohnung W 32 - TOP G 3/8 Wohnung im 1.OG., rechts der Stiege gelegen, bezogen und beträgt 1,0 NW/m².

Weitere Wohnungen mit Regelnutzwert:

- W 43 - TOP G 4/3 Wohnung im 1.OG., links der Stiege
- W 44 - TOP G 4/4 Wohnung im 1.OG., rechts der Stiege
- W 52 - TOP G 5/4 Wohnung im 1.OG., links der Stiege
- W 54 - TOP G 5/6 Wohnung im 1.OG., rechts der Stiege
- W 64 - TOP G 6/4 Wohnung im 1.OG., links der Stiege
- W 66 - TOP G 6/6 Wohnung im 1.OG., rechts der Stiege
- W 76 - TOP G 7/4 Wohnung im 1.OG., links der Stiege
- W 77 - TOP G 7/6 Wohnung im 1.OG., rechts der Stiege

2.) Zu- und Abschläge

Daraus ergibt sich für:

Wohnungen

Haus G 1

W 1 - TOP G 1/1 Wohnung im EG

5 ‰ Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,
2,0 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage, jedoch Küche
im Osten

W 2 - TOP G 1/2 Wohnung im EG

5 ‰ Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht
2,5 ‰ Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 ‰ Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung

W 3 - TOP G 1/3 Wohnung im EG

5 ‰ Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,
2,5 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage

W 4 - TOP G 1/4 Wohnung im 1.OG.

2,0 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage, jedoch Küche
im Osten

W 5 - TOP G 1/5 Wohnung im 1.OG.

2,5 ‰ Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 ‰ Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung

W 6 - TOP G 1/6 Wohnung im 1.OG.

2,5 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage

W 7 - TOP G 1/7 Wohnung im 2.OG.

2,0 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage, jedoch Küche
im Osten und weitere

2,5 ‰ Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 8 - TOP G 1/8 Wohnung im 2.OG.

2,5 ‰ Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 ‰ Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung und weitere

2,5 ‰ Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 9 - TOP G 1/9 Wohnung im 2.OG.

2,5 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage und weitere

2,5 ‰ Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 10 - TOP G 1/10 Wohnung im 3.OG.

2,0 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage, jedoch Küche
im Osten und weitere

5,0 ‰ Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 11 - TOP G 1/11 Wohnung im 3.OG.

2,5 ‰ Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 ‰ Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung und weitere

5,0 ‰ Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 12 - TOP G 1/12 Wohnung im 3.OG.

2,5 ‰ Abschlag wegen teilweiser Nordlage und weitere

5,0 ‰ Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

Haus G 2

W 13 - TOP G 2/1 Wohnung im EG

W 15 - TOP G 2/3 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,
2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage

W 14 - TOP G 2/4 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht
2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung

W 16 - TOP G 2/4 Wohnung im 1.OG.

W 18 - TOP G 2/6 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage

W 17 - TOP G 2/5 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung

W 19 - TOP G 2/7 Wohnung im 2.OG.

W 21 - TOP G 2/9 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage und weitere

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 20 - TOP G 2/8 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung und weitere

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 22 - TOP G 2/10 Wohnung im 3.OG.

W 24 - TOP G 2/12 Wohnung im 3.OG.

2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage und weitere

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 23 - TOP G 2/11 Wohnung im 3.OG.

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung und weitere

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

Haus G 3

W 25 - TOP G 3/1 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,
2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage

W 26 - TOP G 3/2 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung

W 27 - TOP G 3/3 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht

3,0 % Zuschlag wegen Lage im Süden und Westen

W 28 - TOP G 3/4 Wohnung im EG.

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht

W 29 - TOP G 3/5 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage

W 30 - TOP G 3/6 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen
fehlender Querdurchlüftung

W 31 - TOP G 3/7 Wohnung im 1.OG.

3,0 % Zuschlag wegen Lage im Süden und Westen

W 32 - TOP G 3/8 Wohnung im 1.OG.

Regelnutzwert

W 33 - TOP G 3/9 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage und weitere

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 34 - TOP G 3/10 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung und weitere

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 35 - TOP G 3/11 Wohnung im 2.OG.

3,0 % Zuschlag wegen Lage im Süden und Westen und

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 36 - TOP G 3/12 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 37 - TOP G 3/13 Wohnung im 3.OG.

2,5 % Abschlag wegen teilweiser Nordlage und weitere

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 38 - TOP G 3/14 Wohnung im 3.OG.

2,5 % Zuschlag wegen Lage im Süden, 2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung und weitere

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 39 - TOP G 3/15 Wohnung im 3.OG.

3,0 % Zuschlag wegen Lage im Süden und Westen und

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 40 - TOP G 3/16 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

Haus G 4

W 41 - TOP G 4/1 Wohnung im EG

W 42 - TOP G 4/2 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,

W 43 - TOP G 4/3 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 44 - TOP G 4/4 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 45 - TOP G 4/5 Wohnung im 2.OG.

W 46 - TOP G 4/6 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 47 - TOP G 4/7 Wohnung im 3.OG.

W 48 - TOP G 4/8 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

Haus G 5

W 49 - TOP G 5/1 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,

W 50 - TOP G 5/2 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht, weiterer

2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung

W 51 - TOP G 5/3 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,

5 % Zuschlag für Wohnung mit anschließenden, dem Wohnungseigentümer zugeordneten Garten

W 52 - TOP G 5/4 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 54 - TOP G 5/6 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 53 - TOP G 5/5 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung
W 55 - TOP G 5/7 Wohnung im 2.OG.

W 57 - TOP G 5/9 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage
W 56 - TOP G 5/8 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und weiterer
2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung

W 58 - TOP G 5/10 Wohnung im 3.OG.

W 60 - TOP G 5/12 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach
W 59 - TOP G 5/11 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach
2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung zusätzlich

Haus G 6

W 61 - TOP G 6/1 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,
5 % Zuschlag für Wohnung mit anschließenden, dem Wohnungseigentümer zugeordneten Garten

W 62 - TOP G 6/2 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht, weiterer
2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung und
5 % Zuschlag für Wohnung mit anschließenden, dem Wohnungseigentümer zugeordneten Garten

W 63 - TOP G 6/3 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,

W 64 - TOP G 6/4 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 66 - TOP G 6/6 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 65 - TOP G 6/5 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung

W 67 - TOP G 6/7 Wohnung im 2.OG.

W 69 - TOP G 6/9 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 68 - TOP G 6/8 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und weiterer
2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung

W 70 - TOP G 6/10 Wohnung im 3.OG.

W 72 - TOP G 6/12 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach
W 71 - TOP G 6/11 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach
2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung zusätzlich

Haus G 7

W 73 - TOP G 7/1 Wohnung im EG

W 75 - TOP G 7/3 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht,
5 % Zuschlag für Wohnung mit anschließenden, dem Wohnungseigentümer zugeordneten Garten

W 74 - TOP G 7/2 Wohnung im EG

5 % Stockwerksabschlag wegen Lage im EG., leicht erhöht, weiterer
2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung und
5,0 % Zuschlag für Wohnung mit anschließenden, dem Wohnungseigentümer zugeordneten Garten

W 76 - TOP G 7/4 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 78 - TOP G 7/6 Wohnung im 1.OG. - Regelnutzwert

W 77 - TOP G 7/5 Wohnung im 1.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung

W 79 - TOP G 7/7 Wohnung im 2.OG.

W 81 - TOP G 7/9 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage

W 80 - TOP G 7/8 Wohnung im 2.OG.

2,5 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und weiterer

2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung

W 82 - TOP G 7/10 Wohnung im 3.OG.

W 84 - TOP G 7/12 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

W 83 - TOP G 7/11 Wohnung im 3.OG.

5,0 % Abschlag wegen fehlender Liftanlage und Lage unter Flachdach

2,5 % Abschlag wegen fehlender Querdurchlüftung zusätzlich

b) Bewertung des Zubehörs:

Hobbykeller 60 % Abschlag wegen einfacher Ausstattung

Kellerabteil 15 % des RNW

Terrasse/Balkon 30 % des RNW

priv. Freifläche (Gartenfläche) 10 % des RNW

PKW-Abpl. i.d.TG. 60 % des RNW

PKW-Abpl. im Freien 20 % des RNW

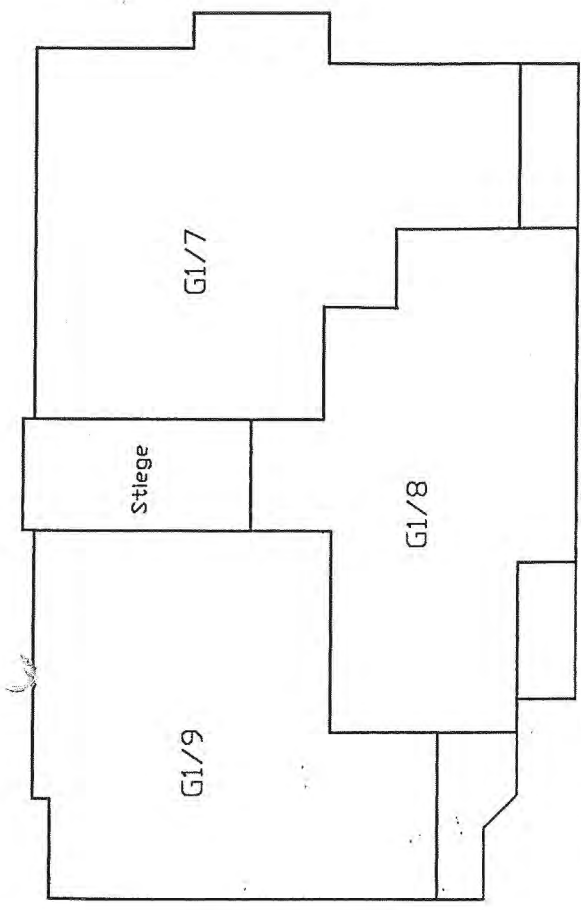
3.) Allgemeine Hinweise

Unterschiede von weniger als 2 % bleiben unberücksichtigt
Planabweichungen von weniger als 3 %.

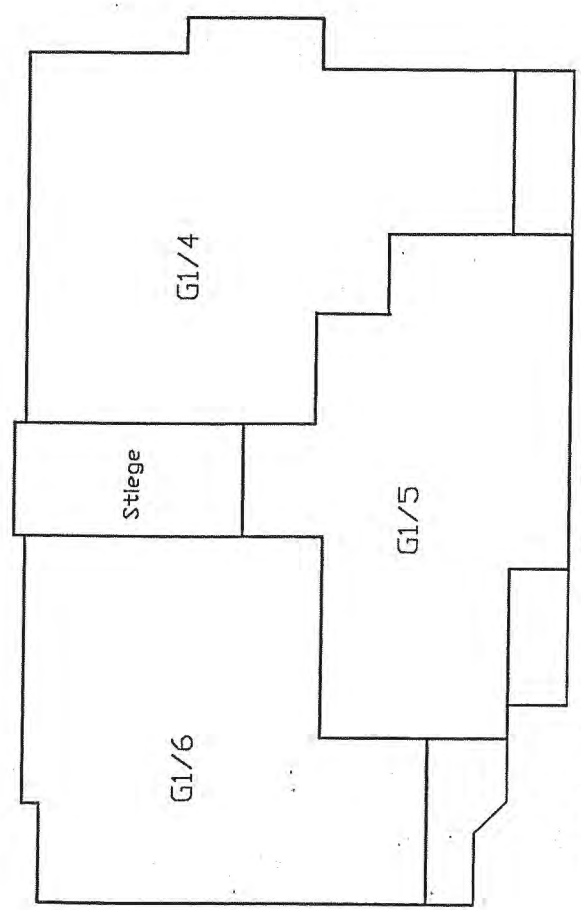
4.) Abkürzungen und Erläuterungen

RNW = Regelnutzwert

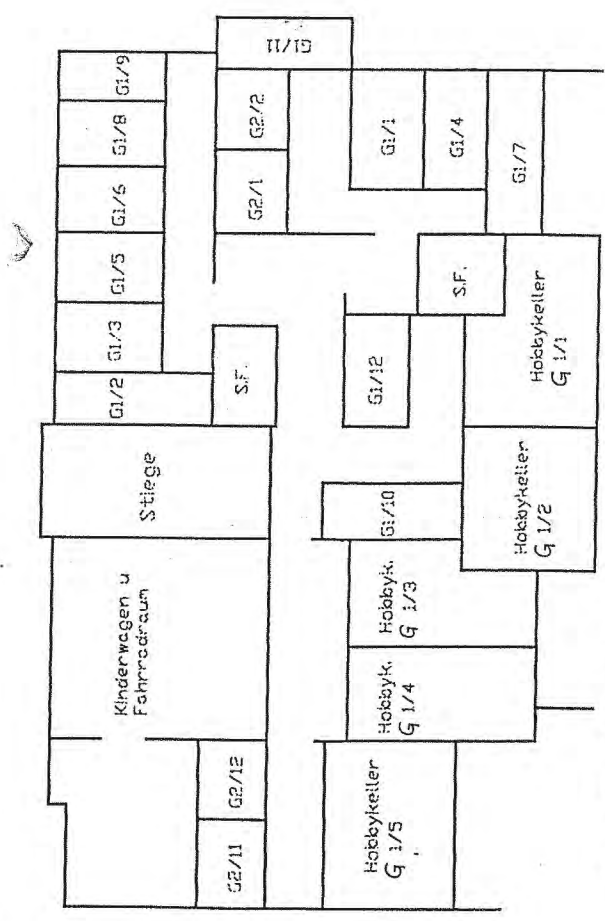
PKW-Abpl. = PKW-Abstellplatz



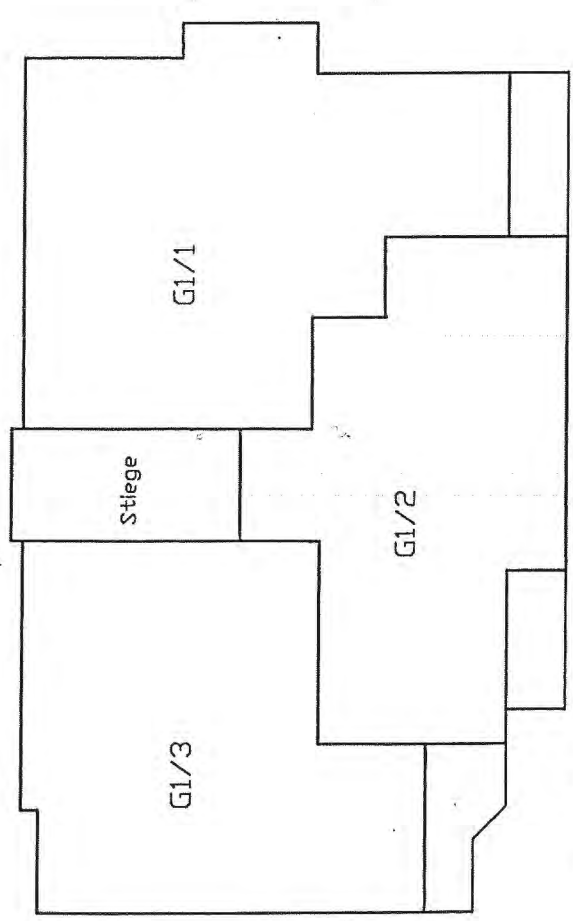
Haus G1 2. Obergeschoß M 1:100



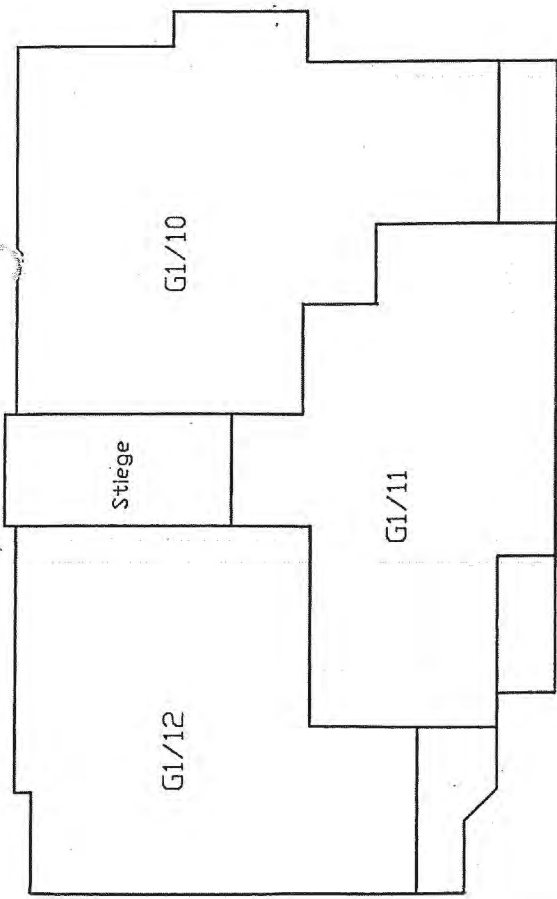
Haus G1 1. Obergeschoß M 1:100



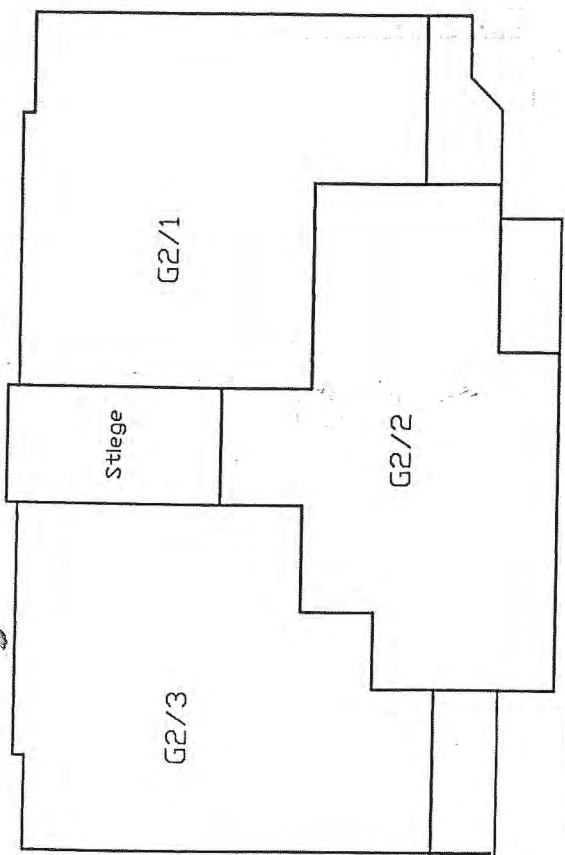
Haus G1 Kellergeschoß M 1:100



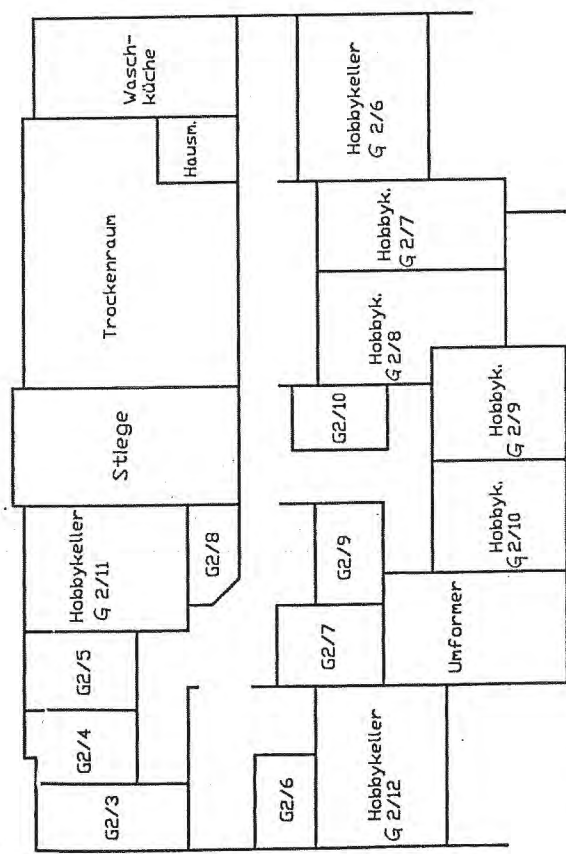
Haus G1 Erdgeschoß M 1:100



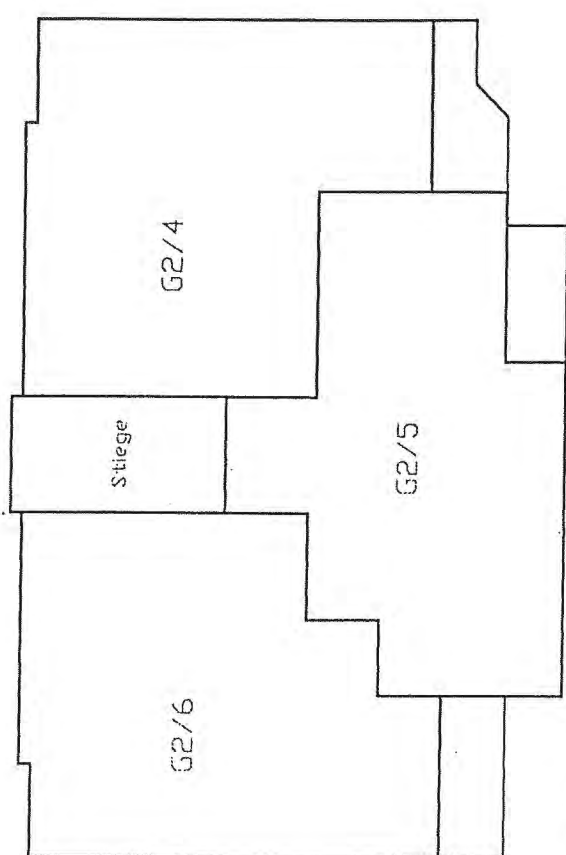
Haus G1 3. Obergeschoß M 1100



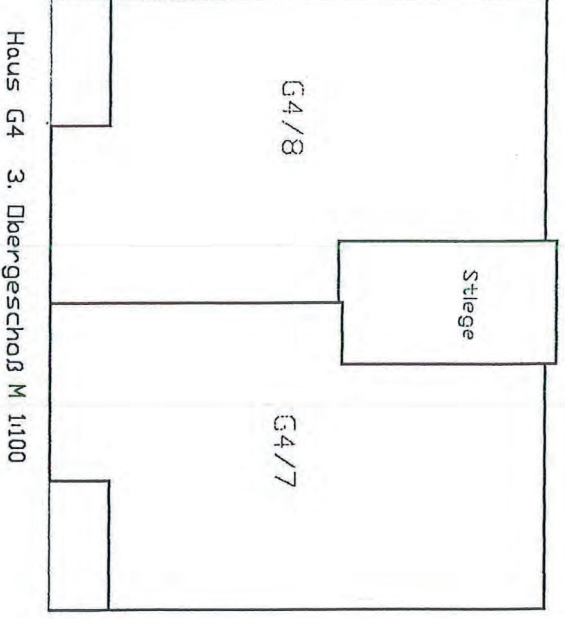
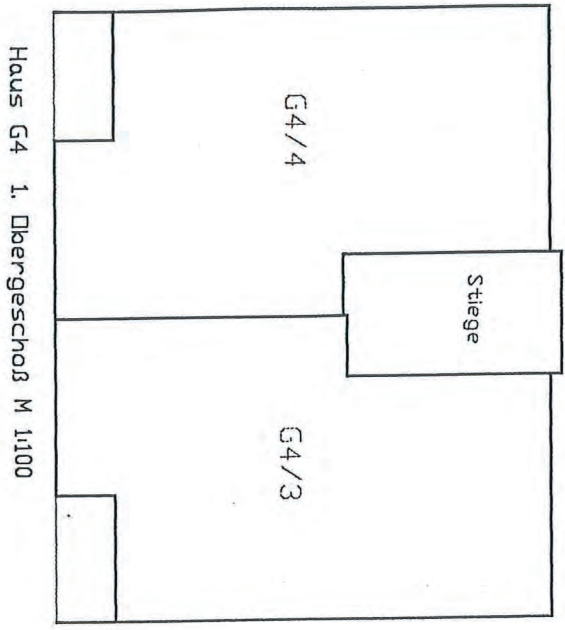
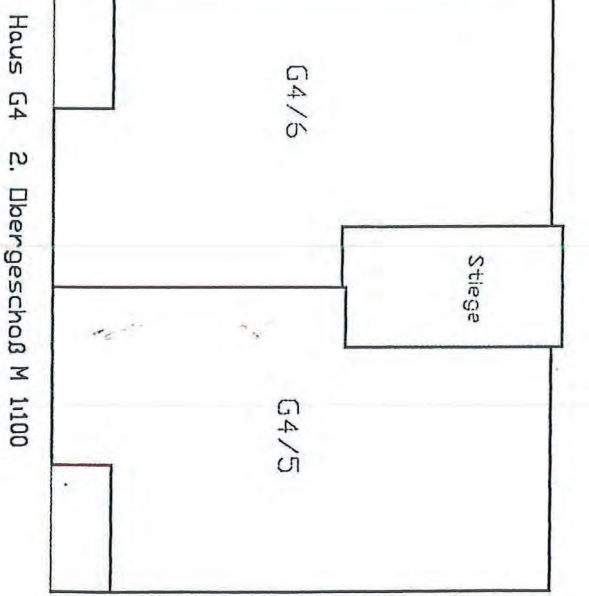
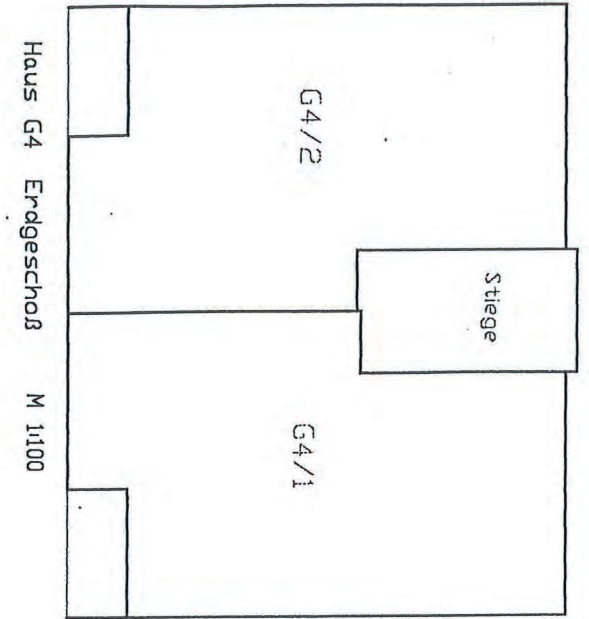
Haus G2 Erdgeschoß M 1100

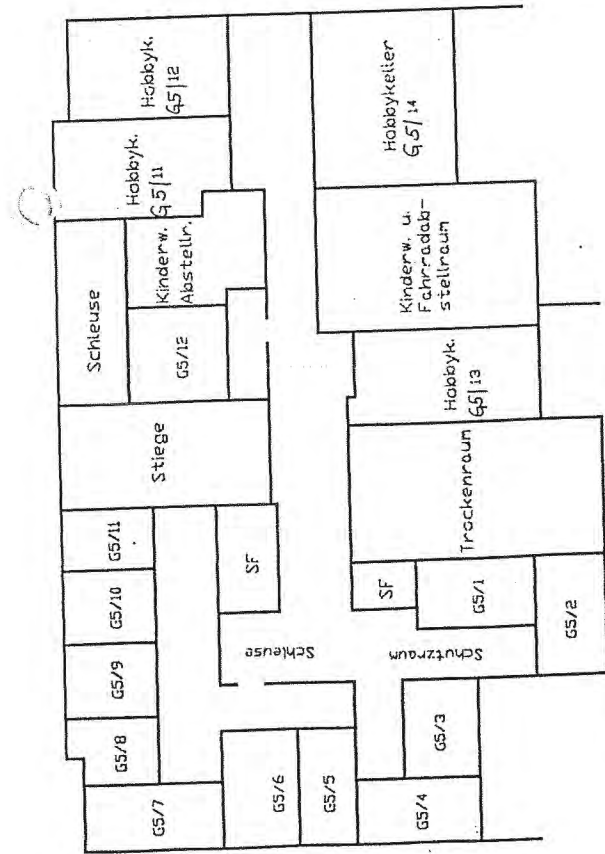


Haus G2 Kellergeschoß M 1100

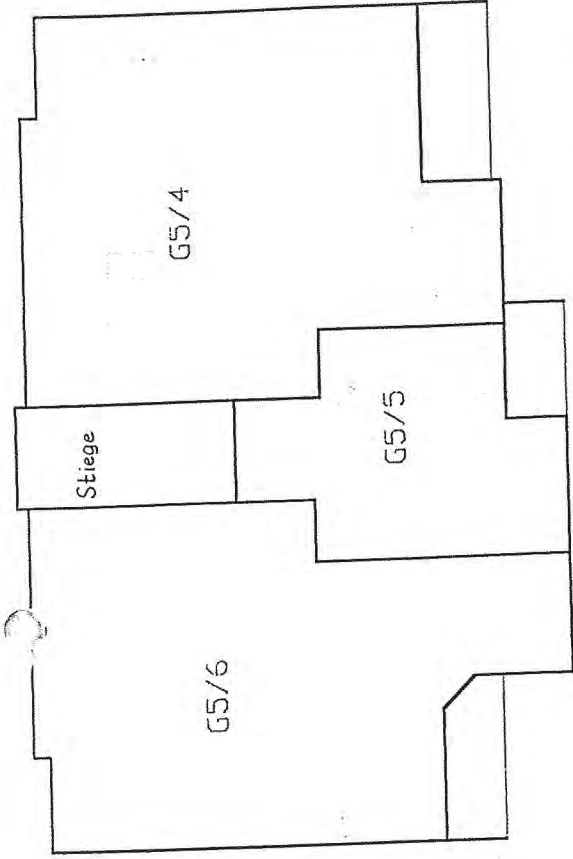


Haus G2 1. Obergeschoß M 1100

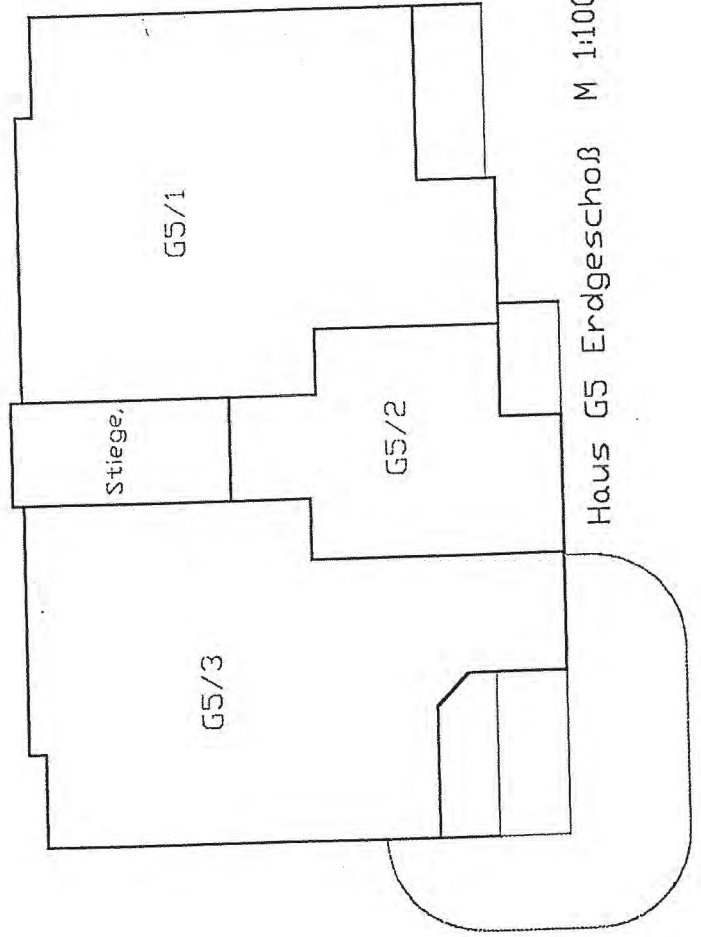




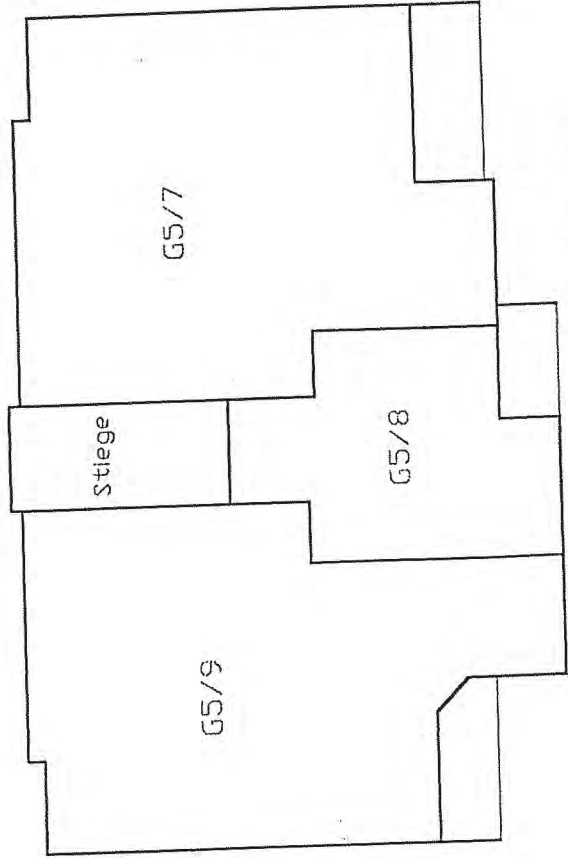
Haus G5 Kellergeschoß M 1:100



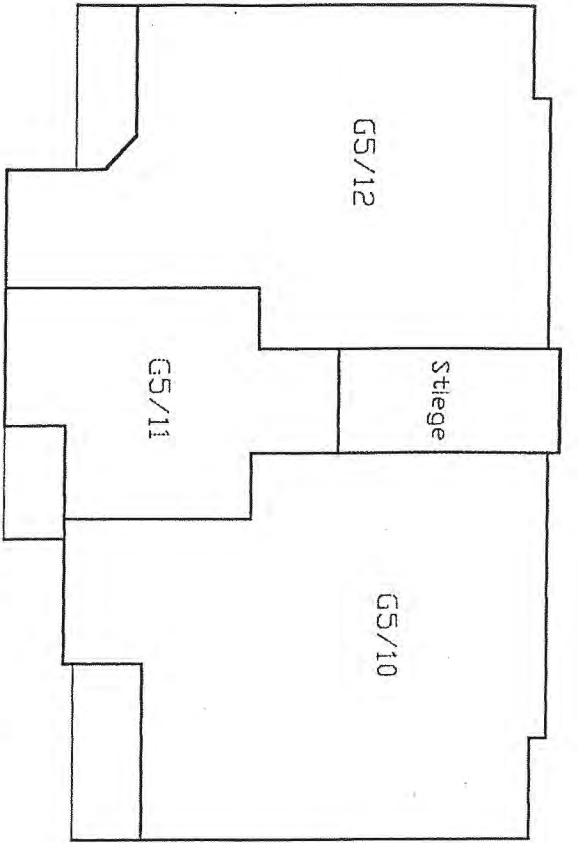
Haus G5 1. Obergeschoß M 1:100



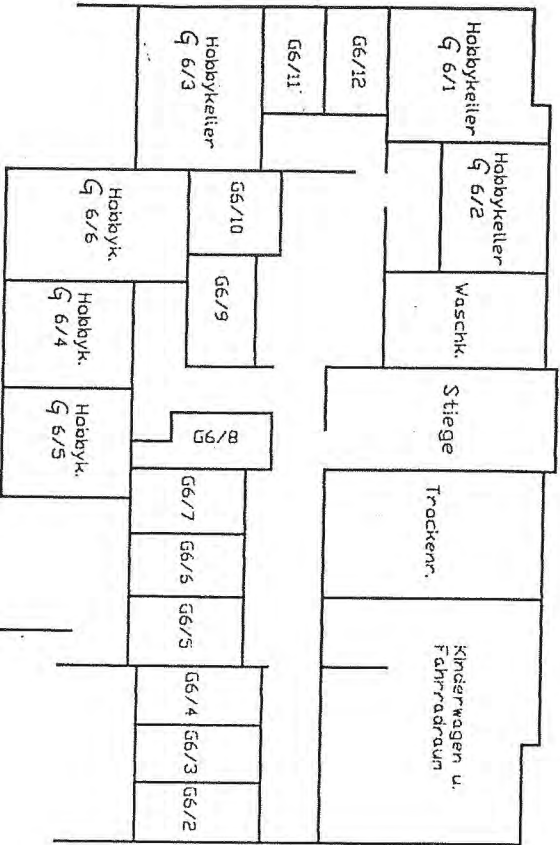
Haus G5 Erdgeschoß M 1:100



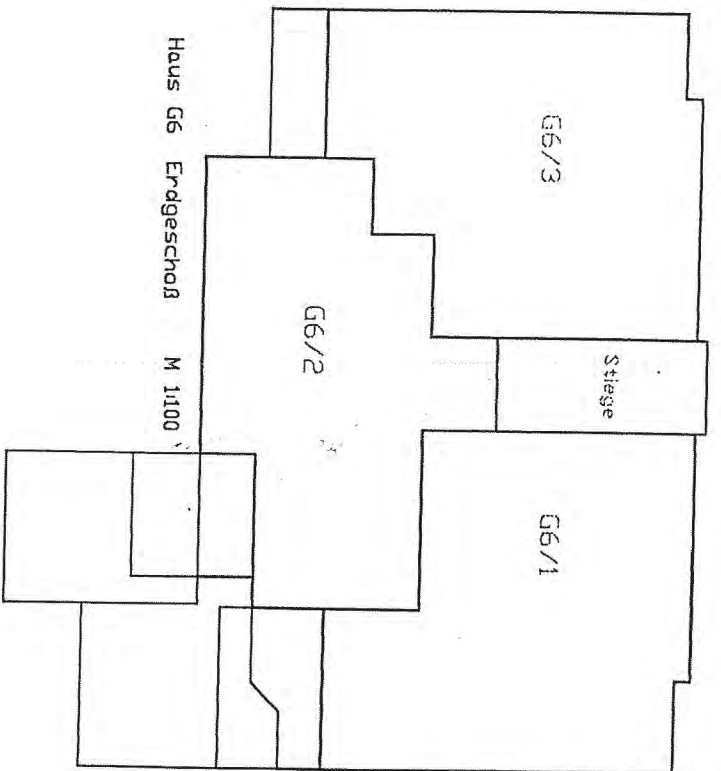
Haus G5 2. Obergeschoß M 1:100



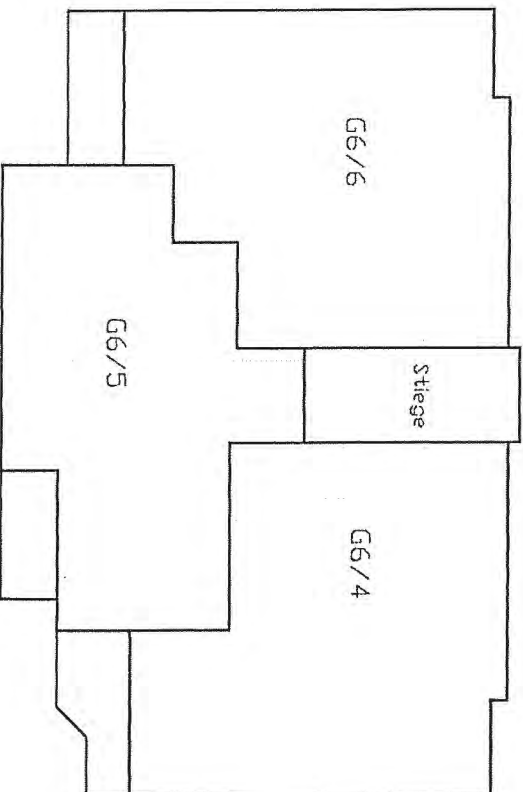
Haus G5 3. Obergeschoss M 1:100



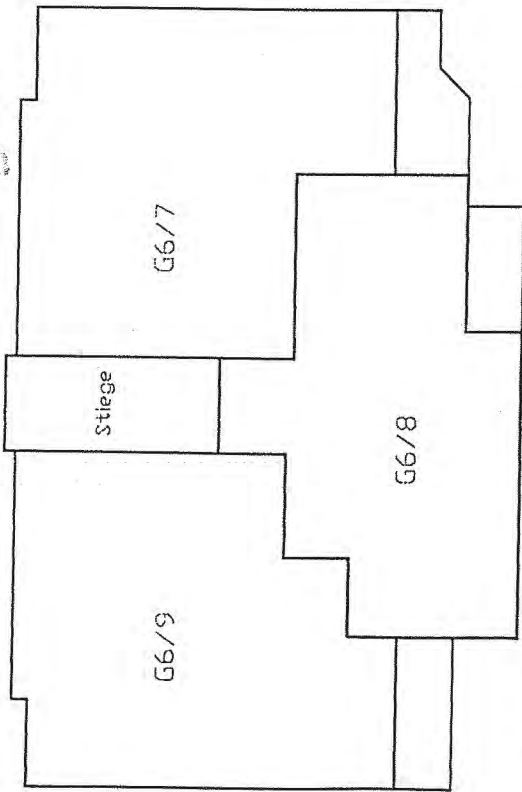
Haus G6 Kellergeschoss M 1:100



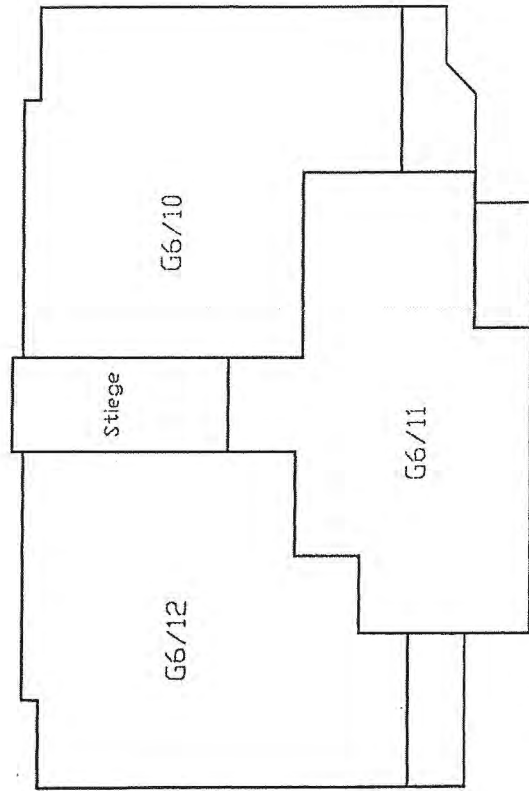
Haus G6 Erdgeschoss M 1:100



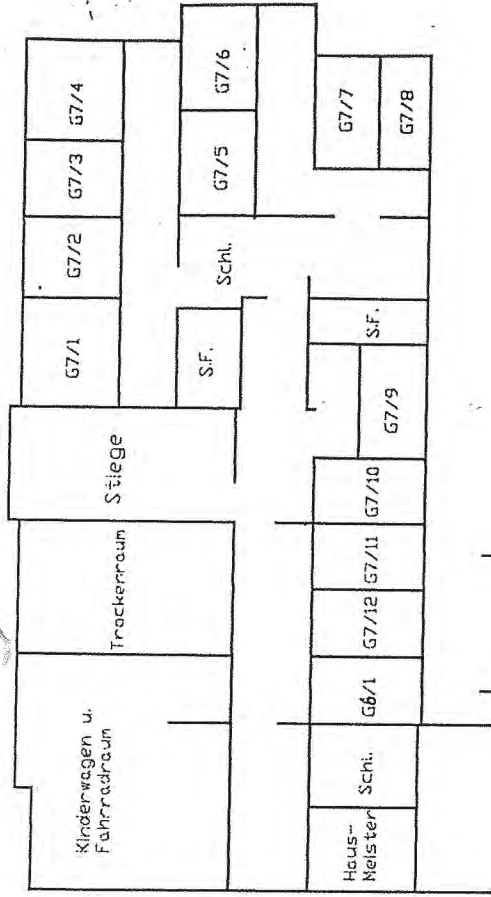
Haus G6 1. Obergeschoss M 1:100



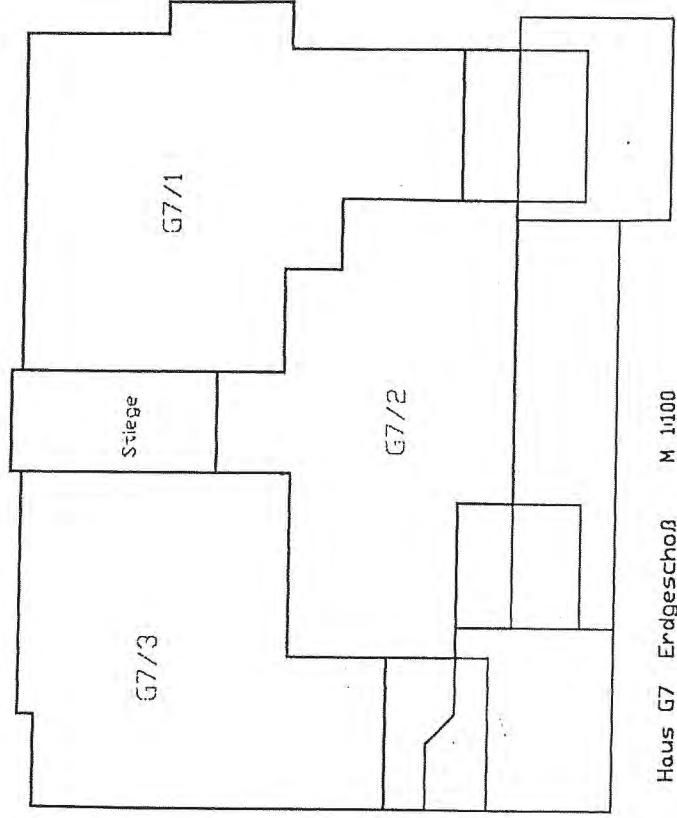
Haus G6 2. Obergeschoß M 1100



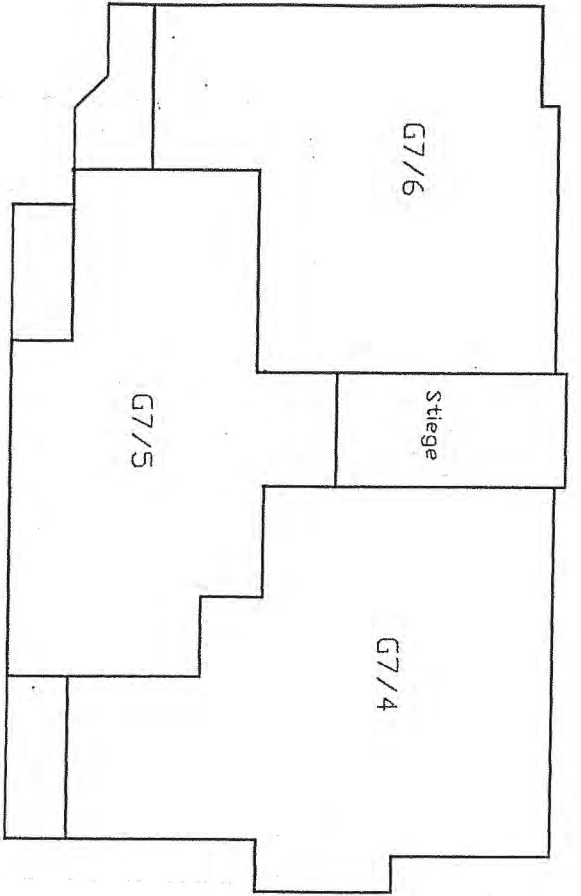
Haus G6 3. Obergeschoß M 1100



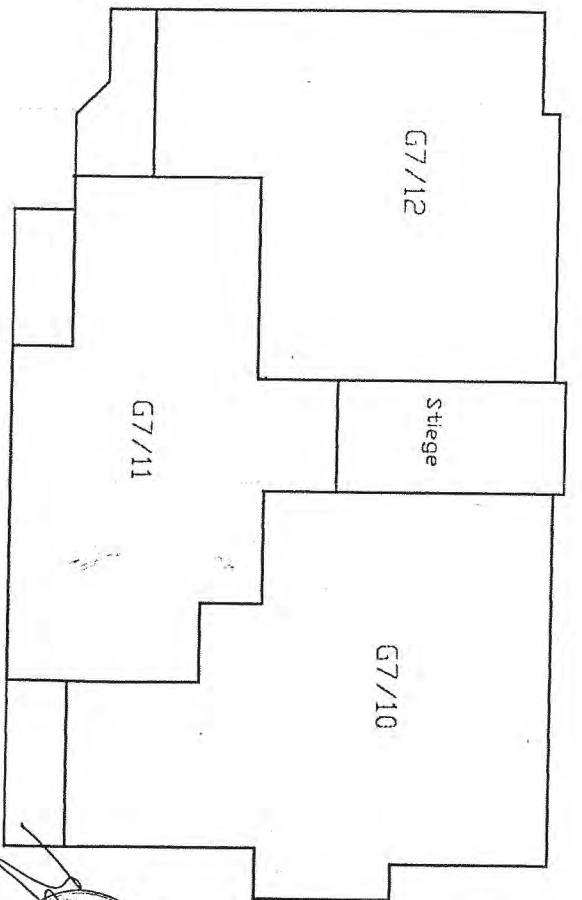
Haus G7 Kellergeschoß M 1100



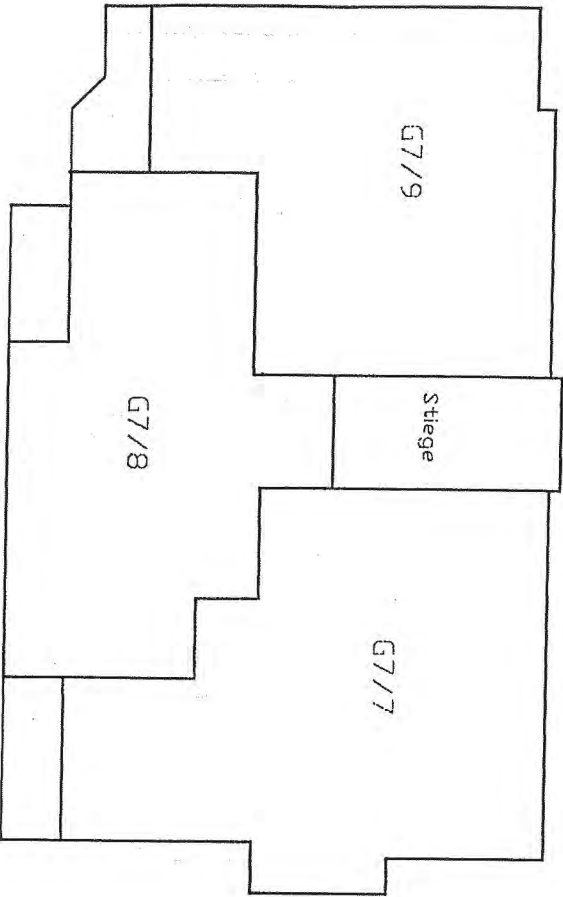
Haus G7 Erdgeschoß M 1100



Haus G7, 1. Obergeschoss M 1:100



Haus G7, 3. Obergeschoss M 1:100



Haus G7, 2. Obergeschoss M 1:100



Herrn
WINKLER MANUEL
PRIMELSTRASSE 26/14
4481 ASTEN

WELS, am 8.06.2022

| Darlehensreste | 2022 | für WOHNUNG 0128 / 314 | | |
|----------------|-----------|--|---------------|---------------|
| ===== | | 4481 ASTEN, PRIMELSTRASSE / MARGERITENSTR. | | |
| | | Vertrag | Restdarlehen | nach Rate per |
| WOHNBAUF. | 1 3 2,50% | 4001004879 | 28.622,72 EUR | 1.06.2022 |
| HYPOBANK | 3 3 0,00% | 4708550225 | 680,66 EUR | 31.05.2022 |

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir weisen darauf hin, dass Darlehensrückzahlungen (zum Teil oder zur Gänze) lediglich über das von uns geführte Treuhandkonto der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft, zu den von uns bekanntgegebenen Stichtagen getätigt werden können.

Die ausgewiesenen Beträge stellen die aushaftenden Darlehensreste dar. Es ist jedoch zu beachten, dass es im Zuge der darauf folgenden Jahresabrechnung zu Nachforderungen oder aber zu Guthaben von Annuitäten kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen

STELLER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

WEG Steller, Asten – Block G



Baumeister:

Freilegen der erdberührten Außenecke (wie besichtigt - Wassereintritt) und Sanierung/Abdichtung
Ausbesserungsarbeiten Eingangspodeste, WB Platten und div. Leistensteine, etc.

Rigol bei Abfahrt zur TG Erneuern

Sickerschächte für Loggienentwässerung herstellen (OPTIONAL)

Fundamente für Balkonaufständerungen (gesamt 3 Stk.)

Traufpflaster umlaufend

Wiederherstellung der Außenanlage

Maler:

Malerei in den Stiegenhäusern, Geländer nur ausbessern

Malerei Kellergänge (außer Fahrradräume), Bodenbeschichtung in den Waschküchen überarbeiten

Malerei Außenbereiche – div. Bauteile (wie besichtigt)

Trockenbau:

Kellerdeckendämmung (Rasterdecke, 12 cm MF)

Einblasdämmung 25 cm brandbeständig

Fassade:

Baustelleneinrichtung und Gerüstung
Dämmung der freigelegten, erdberührten Bauteile (eine Außenecke)
Abbruch und Entsorgung der bestehenden Fassadendämmung (lt. Ergebnis der Bauteilöffnung) inkl. Eternitverkleidungen
Fassadendämmung 14 cm mit Lambda 0,034, Putz 3-färbig 2mm SH + Sockel, Dichtschlämme
Außenfensterbänke inkl. Kellerfenster (Wiener Wanne)
Regieleistungen lt. Schätzung, diverse Abdeckungen, Lüftungsgitter etc.

Zimmerer:

Adaptierung der Attikabereiche wie bei den letzten beiden Projekten
Randverstärkung Dachstuhl OPTIONAL (Angaben Statik folgen)

Schlosser:

Abbrechen der bestehenden Loggiengeländer (inkl. Entsorgung)
Abbrechen der bestehenden Vordächer bei den Hauseingängen
Neue Vordächer in einfacher Form Glas mit Niro Aufhängungen, Regenrinne, Größe wie erforderlich aber kleiner wie Bestand
div. Handläufe außen lt. Besichtigung erneuern (Niro)
„Aufständigung“ für Auflager bei den „freistehenden“ Balkonen (2 Achsen)
Erneuerung der Kellertüren (außen)
Neue Loggiengeländer inkl. zusätzlicher, seitlicher Befestigung - Edelstahlrahmen mit „leichten“ Füllungen - OPTIONAL

Elektro:

Anpassung der E-Installationen an den WDVS – allgemeine und private Bereiche
RWA Anlage für die Stiegenhäuser komplett, Notbeleuchtung prüfen
Potentialausgleich herstellen
Anpassungsarbeiten im KG wegen der Dämmung

HKLS:

Einbau Steigstrangregulierventile + Demontage der bestehenden HK in den Stgh.
Erneuerung WW Leitung (horizontal) inkl. Neuherstellung Zirkulationsleitung im KG
Erneuerung Heizungsabsperren im KG

Dach/Spengler:

Kies absaugen und entsorgen => NEUBEKIESUNG OPTIONAL
Abbruch und Entsorgung der bestehenden Folie + Nebenleistungen
Erneuerung der Dacheindeckung mit 2-lagig bituminös
Herstellen von Öffnungen für die Einblasdämmung
Attika an WDVS anpassen und für Hinterlüftung herstellen, Verblechung
Entlüftungsöffnungen für Dachraumventilierung herstellen
Erneuerung korrodierter Blechteile am Dach lt. Besichtigung
Alle Abluftstränge über Dach ziehen
Regien und Kemperolabdichtung nach Schätzung
Absturzsicherung lt. Norm herstellen
Loggienabläufe inkl. Kessel herstellen

Natursteinarbeiten:

Abbruch der bestehenden Loggienbeläge
Loggiensanierung System San Sys 3000 (inkl. Speier)
Diverse Sockelleisten bei den Kellerabgängen lt. Besichtigung

Behördliche Ansuchen, Statik, Brandabschottungen & Abstimmung mit Nachbarliegenschaften bauseits

Planung und Kostenermittlung

06.2021

WEG Steller, Asten Block G



alle Preise = € netto ohne Berücksichtigung eww Aufschläge & Steller Aufschläge, Preisbindung tagesaktuell, abzgl. -2% allg. Abzüge, -3% Skonto, zzgl. eww Aufschläge für Planung = 3,10% und 11,5% für Umsetzung lt. AB

Baumeister & Nebengewerke:

| | Variante offen | Variante geschl. |
|--|----------------|------------------|
| Baustellengemeinkosten | 289.258,32 | 276.180,88 |
| Abbrucharbeiten Fassade, Attika und Außenanlagen | 143.309,97 | 119.712,14 |
| Erdarbeiten Grädbereiche | 61.810,21 | 60.938,41 |
| Drän-, - und Kanalisierungsmaßnahmen | 30.284,58 | 30.284,42 |
| Beton und Stahlbetonarbeiten | 16.437,05 | 0,00 |
| Mauer und Versetzarbeiten | 24.338,47 | 24.338,47 |
| Abdichtungen | 5.645,00 | 5.645,00 |
| Außenanlagen | 50.883,97 | 53.308,99 |

| | | |
|---|---------------------|-----------------------------|
| Baureinigung innen & außen | 9.913,40 | 9.913,40 |
| Regiearbeiten | 34.648,16 | 34.648,16 |
| Asphaltarbeiten | 4.851,70 | 4.851,70 |
| Schlosserarbeiten Geländer & Handläufe | 242.435,19 | 65.344,63 |
| Zimmermeister Attika & Dachstuhl | 96.738,85 | 96.738,85 |
| Kellerdeckendämmung (mit Rasterdecke), Einblasdämmung | 151.791,98 | 151.791,98 |
| WDVS System | 601.652,89 | 442.780,07 |
| Beschichtungen Holz und Metall | 26.927,92 | 28.091,44 |
| Beschichtungen Mauerwerk, Putz & Beton | 38.464,58 | 38.464,58 |
| Beschichtungen von Betonböden | 6.872,80 | 6.872,80 |
| Maßnahmen lt. Statik | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Zwischensumme | 1.841.265,04 | 1.454.905,92 € netto |

Dachdecker/Spengler:

| | | |
|---|-------------------|---------------------------|
| Allgemeinkosten | 1.188,00 | 1.188,00 |
| Abtragen Dachaufbauten | 48.954,32 | 48.954,32 |
| Schwarzdeckerarbeiten | 111.968,88 | 111.968,88 |
| Spenglerarbeiten | 78.998,64 | 78.998,64 |
| Absturzsicherungen | 12.017,57 | 12.017,57 |
| Loggienentwässerungen | 12.071,20 | 0,00 |
| zusätzliche Leistungen (Bekiesung, Verkleidungen, etc.) | 41.360,68 | 41.360,68 |
| Rauschalung ausbessern | 3.995,18 | 3.995,18 |
| Entlüftungen anpassen & verlängern | 9.996,32 | 9.996,32 |
| Zwischensumme | 320.550,79 | 308.479,59 € netto |

Blitzschutz:

| | | |
|----------------------------|------------------|--------------------------|
| Erneuerung nach neuer Norm | 13.894,20 | |
| Regieleistungen | 1.000,00 | |
| Zwischensumme | 14.894,20 | 14.894,20 € netto |

Natursteinarbeiten (ohne EG Terrassen)

| | | |
|---|-----------|----------|
| Baustellengemeinkosten | 18.000,00 | 1.500,00 |
| Abbruch & Entsorgung | 30.600,00 | |
| Vorarbeiten, Reinigung | 7.200,00 | 500,00 |
| Dämmschicht/Ausgleichsschüttung | 35.964,00 | |
| Abdichtung inkl. Hochzug und Schutzvlies, Balkonabläufe | 35.183,40 | |
| Granit Großformatplatten inkl. Sockelleisten, Loggien & Terrassen | 76.750,00 | |
| Türstopper (optional) | 140,26 | 140,26 |

| | | |
|---|-------------------|--------------------------|
| Abflußrinnen mit Schattenfuge | 27.065,40 | |
| Brüstungsabdeckung und Blenden (optional) | 1.146,50 | 1.146,50 |
| Sockelleisten | 10.375,00 | 10.375,00 |
| Zwischensumme | 242.424,56 | 13.661,76 € netto |

Elektrotechnik

| | | |
|---|-------------------|---------------------------|
| Baustellengemeinkosten | 1.600,00 | 1.600,00 |
| Potentialausgleich | 3.085,81 | 3.085,81 |
| Beleuchtung Stiegenhaus, Eingänge & KG | 35.090,94 | 35.090,94 |
| Demontage & Entsorgung Bestandsinstallation | 16.702,35 | 16.702,35 |
| RWA Anlage | 17.135,07 | 17.135,07 |
| Installationen in den Loggien | 18.104,76 | 1.000,00 |
| Notbeleuchtung | 25.468,50 | 25.468,50 |
| Regiearbeiten | 8.704,00 | 8.704,00 |
| Zwischensumme | 125.509,08 | 108.404,32 € netto |

HKLS - Erneuerung WW Leitung inkl. Zirkulation KG, Absperungen & Strangreguliertventile

| | | |
|---|------------------|--------------------------|
| Heizungsleitungen, Armaturen, Ventile, Aufbereitung & Zubehör | 10.181,14 | |
| Leitungen, Armaturen & Pumpen | 28.819,71 | |
| Rohrdämmungen | 8.867,09 | |
| Demontage Bestand & Provisorien | 4.854,91 | |
| Inbetriebnahme | 319,04 | |
| Arbeitsleistung 900 h angenommen | 45.937,65 | |
| Zwischensumme HKLS | 98.979,54 | 98.979,54 € netto |

Fenster & Portale

allgemeine Bereiche =>

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Stiegenhausfenster Kunststoff weiß, 3-fach WSG Verglasung - 21 Stk. | 9.912,00 | 9.912,00 |
| Kellerfenster - 67 Stk. | 19.449,00 | 19.449,00 |
| Eingangsportale (optional) - 7 Stk. | 21.833,00 | 21.833,00 |
| Kellertüren - 7 Stk. | 13.069,00 | 13.069,00 |

private Bereiche =>

| | | |
|--|------------|------------|
| Wohnungsfenster gesamt inkl. IFBs | 149.130,00 | 149.130,00 |
| Tür-Fensterkombi Loggien | 76.797,00 | 0,00 |
| Loggienverbauten gerade komplett | 0,00 | 89.936,00 |
| Loggienverbauten Sonderkonstruktion komplett | 0,00 | 66.100,00 |

| | | |
|---------------|------------|--------------------|
| Zwischensumme | 290.190,00 | 369.429,00 € netto |
|---------------|------------|--------------------|

Anmerkung: Richtpreis für alle Elemente, => es wird auf Wunsch der WE je ein gesonderter Termin seitens Lieferant zwecks Abstimmung (was genau wird gewünscht) & Naturmaßnahme vereinbart und danach erfolgt eine jeweils angepasste Anbotslegung anhand der Preise aus der Ausschreibung, gilt auch für Sonnenschutz

| | | |
|-------------|--------------|----------------------|
| Gesamtsumme | 2.933.813,21 | 2.368.754,33 € netto |
|-------------|--------------|----------------------|

| | | |
|---------------------|-----------|-------------------|
| Baukostenreserve 3% | 88.014,40 | 71.062,63 € netto |
|---------------------|-----------|-------------------|

| | | |
|--|---------------------|-----------------------------|
| Projektsumme gesamt inkl. optionaler Leistungen | 3.021.827,61 | 2.439.816,96 € netto |
|--|---------------------|-----------------------------|

| | | |
|--|--|---------------------------|
| Einsparpotential durch Verglasung aller Loggien | | 582.010,65 € netto |
|--|--|---------------------------|

Entfall Erneuerung Geländer, Bodenbeläge, Fassade in den Loggien + Leistungen Elektro, Erneuerung Loggien Tür/
Fensterkombi, dafür Kosten wegen Statik (Aufständigung inkl. Fundamente) und Kosten Verbauten

HAUSORDNUNG

**FÜR DIE WOHNANLAGE
4481 A S T E N ,
PRIMELSTRASSE 22, 24, 26, 28, 30
UND
MARGERITENSTRASSE 16, 16 a**

V o r w o r t

Das Zusammenleben so vieler Menschen in einem Haus muß sich unter gewissen Regeln vollziehen und erfordert eine Hausordnung. Darüber hinaus machen aber erst gegenseitige Rücksichtnahme und Hilfsbereitschaft, entgegenkommendes Verstehen und Höflichkeit das Zusammenleben angenehm.

1. GELTUNGSBEREICH

=====

- 1.1. Diese Hausordnung besitzt Geltung für alle Wohnungs- und Geschäftsinhaber ohne Rücksicht darauf, ob die Wohnung oder das Geschäft aufgrund eines Wohnungseigentumsvertrages, eines Nutzungsvertrages, eines Mietvertrages oder als Dienstwohnung benützt wird.
- 1.2. Soweit im folgenden von Wohnungsinhaber oder Wohnungen gesprochen wird, gilt dies gleicherweise für Geschäftsinhaber und Geschäfte.
- 1.3. Der Geltungsbereich erstreckt sich auch auf die Familienangehörigen, die Mitbewohner oder Besucher der Wohnungsinhaber.

2. ORDNUNGSGEMÄSSE BENÜTZUNG DER RÄUME

=====

- 2.1. Die Wohnungen dürfen nur zu den im Vertrag vereinbarten Zwecken benützt werden.
- 2.2. Die Benützung der Wohnungen hat so zu erfolgen, daß dabei kein über die Wohnungen hinausdringender Lärm entsteht.
- 2.3. Das Trocknen von Wäsche darf nicht sichtbar an Fenstern oder auf den Loggien erfolgen.
- 2.4. Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden und es ist sorgfältig darauf zu achten, daß die Abläufe und Klosettpülungen stets ordnungsgemäß gedichtet sind, sodaß ein Überlaufen des Wassers in den Waschmuscheln, Badewannen und Ausgüssen nicht vorkommt. Jeder Wasserverbrauch belastet alle Wohnungseigentümer.
- 2.5. In die Aborte dürfen keine Abfälle wie z. B. Babywindeln usw. geworfen werden, welche den Wasserablauf verstopfen könnten.

- 2.6. Das Hinunterwerfen und -schütten von Gegenständen und Flüssigkeiten aller Art und besonders von Zündhölzern, Zigarettenstummeln, Asche oder gar Spucken aus den Fenstern und Loggien ist untersagt.
- 2.7. Besen (Mops), Staubtücher, Staubsauger, Teppiche etc. dürfen weder aus den Fenstern, im Stiegenhaus oder über das Loggiengeländer ausgeklopft, ausgestaubt oder entleert werden. Das Reinigen von Teppichen und dergleichen ist nur auf den Teppichklopfstangen in der Anlage gestattet (Montag bis Samstag von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr).
- 2.8. Um Lärmbelästigungen nach Möglichkeit zu reduzieren, ist die Nachtruhe während der Zeit vom 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zu beachten, in dieser Zeit ist jedwedes Lärmen, Musizieren oder Singen in den Wohnungen zu unterlassen. Radio oder Fernseher sind unbedingt auf Zimmerlautstärke zurückzudrehen, sodaß der Nachbar nicht beeinträchtigt wird.
- 2.9. Auf den Loggien bzw. Terrassen ist jede Lärmentwicklung, Rauch- und Geruchsbelästigung zu vermeiden.
- 2.10. Beim Gebrauch von Maschinen im Haushalt, wie Näh-, Strick-, Büro- und Waschmaschinen sind schall- und vibrationsdämpfende Unterlagen zu verwenden.

3. INSTANDHALTUNG DER WOHNUNGEN

=====

- 3.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seiner Wohneinheit. Dies betrifft insbesondere auch die Wasserzu- und -ablaufrohre ab dem Wohnungsabsperrschieber bzw. dem Hauptstrang, als auch die Verrohrungen, die Heizkörper und Armaturen der Zentralheizung.
- 3.2. Zerbrochene Fenster sind auf Kosten des betreffenden Wohnungsinhabers zu ersetzen.
- 3.3. Alle Schäden, vor allem aber Verstopfungen der Wasserabläufe oder der Abortschläuche sowie Gebrechen an Aborten, Wasserspülungen und Wasserleitungen, durch welche Wohnungen unterhalb, oder der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden könnte, sind der Hausverwaltung oder deren Beauftragten sogleich zu melden.

4. BAULICHE ÄNDERUNGEN

=====

- 4.1. Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohneinheit ist der Wohnungseigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt. Vor Beginn derselben ist schriftlich von der Hausverwaltung die Genehmigung einzuholen.
- 4.2. Das Stemmen in Tragmauern ist nur aufgrund baubehördlicher Genehmigung und eines Gutachtens eines staatlich geprüften und beeideten Zivilingenieurs (Statikers) erlaubt.

5. BENÜTZUNG DER ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHEN TEILE DES HAUSES

=====

- 5.1. Vorhäuser, Vorkeller, Gänge, Hausflur, Stiegenabsätze usw. dürfen mit Möbeln oder anderen Gerätschaften nicht verstellt werden. Das Anbringen von Plakaten, Schildern, Antennen, Schaukästen etc. an oder in den Häusern ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung gestattet. Parkplätze, Gehsteige, Vorhäuser, Gänge, Stiegen, Dächer etc. dürfen nicht als Spielplatz benützt werden. Rasenflächen dürfen an den bezeichneten Stellen nicht betreten werden.
- 5.2. Die Haus- und Kellereingänge sind dauernd geschlossen zu halten, ebenso die Türen zum und im Keller, die Waschküchentüren sind zu versperren.
- 5.3. Bei den Beleuchtungen von Vorräumen, Gängen, Vorhaus, Hausflur, Keller und Waschküchen ist im Interesse aller zu sparen.
- 5.4. Die allgemein zugänglichen Teile der Häuser dürfen nicht vorsätzlich oder fahrlässig verunreinigt werden. Wenn aber unabsichtlich ein solcher Fall eingetreten ist, hat der Verursacher dafür Sorge zu tragen, daß die Verunreinigung behoben wird.
- 5.5. Schuhe dürfen in den Gängen und Stiegenhäusern nicht geputzt und abgestellt werden.
- 5.6. Schmutz, Kehrricht udgl. ist in die Mülltonnen zu entleeren. Sperrige Dinge, Kartons usw. nicht oder nur in zerkleinertem Zustand in die Mülltonnen werfen. Flüssigkeiten und Stoffe, welche später erhärten (Gips, Beton), dürfen nicht in die Mülltonne eingeworfen werden.

- 5.7. Die Fenster in den Stiegenhäusern dürfen nur durch den Beauftragten zum Lüften geöffnet werden.
- 5.8. Aus Feuersicherheitsgründen sind die Brandrauchschutztüren immer geschlossen zu halten und dürfen die Federn der Schließer keineswegs ausgehängt werden.
- 5.9. Die Kellerfenster sind - ausgenommen zum Zweck der kurzfristigen Lüftung - geschlossen zu halten.

6. WASCHKÜCHEN

=====

- 6.1. Die Benützung der Waschküche erfolgt entsprechend der jeweils geltenden Waschordnung.
- 6.2. Trockene Wäsche ist sofort abzunehmen. Für die Beseitigung einer eventuell aufgetretenen Verunreinigung hat der Verursacher Sorge zu tragen.

7. FAHRZEUGE

=====

- 7.1. Das Abstellen von Fahrzeugen im Freigelände ist nur auf den markierten Parkplätzen gestattet.
- 7.2. Das Anlehnen von Fahrzeugen und Fahrrädern an die Hausmauer ist verboten.
- 7.3. Für das Abstellen von Mopeds und Fahrrädern dürfen nur die hiezu vorgesehenen Plätze und bezeichneten Räume verwendet werden.
- 7.4. Die auf dem Grundstück aufgestellten Schilder und Verkehrszeichen sind zu beachten.
- 7.5. Aus Sicherheitsgründen ist innerhalb der Wohnanlage mit allen Fahrzeugen im Schrittempo zu fahren.
- 7.6. Das Abstellen von verbrennungsmotorbetriebenen Fahrzeugen im Keller ist verboten.
- 7.7. Nicht zugelassene Fahrzeuge oder fahruntaugliche Fahrzeuge dürfen nicht am Eigentümerparkplatz abgestellt werden.

- 7.8. Zur Freihaltung der Besucherparkplätze hat jeder Eigentümer seine Garage zu benützen.
- 7.9. Übermäßige Lärmentwicklung, insbesondere durch festes Zuschlagen von Autotüren und Laufenlassen der Motoren, ist zu vermeiden.

8. TIERHALTUNG

=====

- 8.1. Haustiere sind innerhalb der Wohnanlage (einschließlich Grünflächen und Parkplatz) zu beaufsichtigen bzw. an der Leine zu führen.
- 8.2. Die Tierhalter sind dafür verantwortlich, daß niemand durch ihr Tier belästigt wird.
- 8.3. Die von Tieren verursachten Verunreinigungen innerhalb der Wohnanlage (einschließlich Außenanlagen) müssen von den Tierhaltern entfernt werden.
- 8.4. Haustiere sind von den Grünanlagen und insbesondere vom Kinderspielplatz fernzuhalten.

9. SCHWERTRANSPORTE

=====

- 9.1. Transporte von eisernen Kassen und anderen derartigen schweren Gegenständen sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung gestattet. Für dabei verursachte Schäden haftet der Auftraggeber in vollem Umfang.

10. HAFTUNG FÜR SCHÄDEN

=====

- 10.1. Jeder Wohnungsinhaber haftet für die von ihm, seinen Familienmitgliedern, Mitbewohnern oder Besuchern verursachten Schäden sowie für Schäden, welche aus der Nichtbeachtung der Hausordnung entstanden sind.
- 10.2. Wenn der Schaden nur durch einen bestimmten Personenkreis (z. B. die Wohnungsinhaber eines Blockes oder Stiegenhauses) verursacht worden sein kann, ist dieser heranzuziehen.

11. BETTELN, HAUSIEREN, WERBUNGEN

=====

- 11.1. Tätigkeiten und Aktionen dieser Art sind in den und an den Häusern untersagt.
- 11.2. Sammlungen, die mit behördlicher Genehmigung und Bestätigung durchgeführt werden, sind vorher bei der Hausverwaltung anzumelden.

12. BESCHWERDEN, WÜNSCHE UND ANREGUNGEN

=====

- 12.1. Diese sind der Hausverwaltung bekanntzugeben.

13. EINHALTUNG DER HAUSORDNUNG

=====

- 13.1. Der Hausverwaltung bzw. den von ihr namhaft gemachten Person wird zur Pflicht gemacht, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und - wenn notwendig - im Übertretungsfalle in entsprechender Form einzuschreiten.
- 13.2. Die Wohnungsinhaber sind verantwortlich, daß von ihren Familienmitgliedern, ihren Mitbewohnern oder Besuchern die Hausordnung eingehalten wird.
- 13.3. Wird von einem Wohnungsinhaber eine Verletzung der Hausordnung beobachtet oder festgestellt, so ist dieser moralisch verpflichtet, in geeigneter Form selbst einzuschreiten oder der Hausverwaltung Mitteilung zu machen.

14. ABÄNDERUNGEN ODER ERGÄNZUNGEN ZUR HAUSORDNUNG

=====

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
Vermögensstrehänder, 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 Bauherrneigenschaft) 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. Stabilitätsgesetzes 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der 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)

"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)