

**EXKLUSIVES LEBEN | OFFENE WHG MIT 140m² |
ERSTBEZUG SOFORT | AUSSENBEREICH |
GROSSE TERRASSE | TIEFGA.**

Objekt: IH165-10AW1 • 4210 Gallneukirchen
295.000,00 €



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr. IH165-10AW1
 Widmung Bauland Wohngebiet

Geografische-Angaben

PLZ 4210
 Ort Gallneukirchen
 Bundesland Oberösterreich
 Etage d. Objekts EG
 Nähe Am Linzerberg
 Orientierung SW

Flächen

Wohnfläche 69 m²
 Nutzfläche 216 m²
 Kellerfläche 4 m²
 Gartenfläche 104 m²
 Anzahl Zimmer 2
 Anzahl Schlafzimmer 1
 Anzahl Badezimmer 1
 Balkon/Terrasse Fläche 34 m²
 Anzahl Terrassen 1
 Raumhöhe 2,6 m
 Anzahl Stellplätze 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Tiefgaragenstellplatz
 Etagenanzahl gesamt 4
 Boden Fliesen, Parkett
 Befeuerung Gas
 Heizungsart Zentralheizung
 Küche offene Küche

Bad Wanne
 Fahrstuhl Personenaufzug
 Ausrichtung Südwest
 Balkon/Terrasse
 Kabel Sat TV Ja
 Fahrradraum Ja
 Gartennutzung Ja
 Barrierefrei Ja
 Wasch/Trockenraum Ja
 Ausstattungsqualität Gehoben
 Rollstuhlgerecht Ja
 Seniorengerecht Ja
 Serviceleistungen Reinigung
 Spielplatz Ja
 Bauweise Massiv
 Stellplatzart Tiefgarage
 Dachform Flachdach
 Terrasse Ja
 ruhig Ja
 zentral Ja
 Gasanschluss Ja
 sonnig Ja

Zustand

Baujahr 2022
 Zustand Erstbezug
 Energieausweis gültig 18.10.2030
 bis
 HWB 35 kWh/(m²a)
 Klasse HWB B
 fGEE 0,78
 Klasse fGEE A
 Ausstelldatum 19.10.2020
 Energiepass

CO2-Emissionsklasse	B
CO2-Ausstoß	23,2
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Warmwasser enthalten	Ja
Altlasten	keine nachgewiesenen Altlasten laut vfkat.

Verwaltung

Verfügbar ab	01.10.2023
Kinderfreundlich	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	2,5 km
Dist. Volksschule (km)	1,6 km
Dist. NM-Schule (km)	1,6 km
Dist. Gymnasium (km)	13 km
Dist. Autobahn (km)	1,8 km
Dist. Zentrum (km)	0,85 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,35 km
Dist. Flughafen (km)	27 km
Dist. Bus (km)	0,55 km
Dist. Gaststätten (km)	0,85 km
Dist. Apotheke (km)	0,45
Dist. Arzt (km)	0,45

Dist. Ärztezentrum (km)	0,45
Dist. Sportanlagen (km)	1,2
Dist. Naherholung (km)	1,3
Dist. Wandergebiete (km)	0,5
Dist. Fernbahnhof (km)	16,5 km
Dist. Realschule	1,6 km

Preise

Kaufpreis	295.000,00 €
Rep.-Rücklage monatl.	15,39 €
Betriebskosten	169,42 €
Heizkosten (inkl USt)	67,82 €
Sonst. Kosten Kauf	15,39 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	10.235
Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)	3.245
Vertragserrichtung	4.248
Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	67,82 €
Heizkosten	56,52 €

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IM WOHN-PARK GÄLLI DAS NEUE UND INNOVATIVE WOHN HIGHLIGHT VOR DEN TOREN DER LANDESHAUPTSTADT

Reel der neue Wohnanlage <https://www.youtube.com/watch?v=vPX-dZVR1eQ>

Reel der Gartenwohnung <https://www.youtube.com/shorts/eMCgNWIWcO4>

DIE ANLAGE

Am Fuße des Gallneukirchner Linzerberges, in unmittelbarer Nähe zum ruhigen Grüngürtel und dem fußläufigen Stadtplatz, entstand ein moderner, innovativer Wohnpark, welcher im Sommer 2024 übergeben wurde.

Das von der namhaften Architekturschmiede [pla.net architects](http://pla.net) zt gmbh aus Wien entworfene und entwickelte Wohnprojekt „Wohnpark Gälli“, vereint viele Faktoren modernen, urbanen und komfortablen Wohnens, welches am Wohnmarkt gewünscht, aber nur selten angeboten wird.

Mit viel Gespür, unter Berücksichtigung neuester Erkenntnisse aus der Wohnpsychologie, wurde ein stimmiges Gesamt-Wohnkonzept mit der Bau-trägerfirma ausgearbeitet. Dieses zeichnet sich durch offene Wohnräume, großzügige, luftige Außenbereiche, modernste Haus- und Wohntechnik (veränderbaren Grundrissen, Photovoltaikanlagen, E-Ladestationen), durch welche ihr neues Zuhause von vornherein noch mehr ihren Wohn-Ansprüchen gerecht wird aus.

Perfekt ergänzt werden diese neuen „Lebensräume“ durch eine harmonische, barrierefreie Anlagengestaltung, welche es allen Bewohnern ermöglicht, durch ein innovatives Zugangskonzept, quasi vom Tiefgaragenparkplatz bis vor die eigene Wohnungstür mit Fahrrad oder Kinderwägen zu gelangen.

Mit den harmonischen Garten- und Freiflächen, wel-

che durch raffinierte und sinnvolle Grün- und Ziersträucher Gestaltung (unter anderem gibt es Hochbeete zum Gemüseziehen und einen „Secret Garden“) auch die notwendigen Ruhe- und Bewegungszonen bereithalten, entstand hier IHR perfektes „Zuhause“, wo Sie sich unheimlich wohlfühlen, werden.

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

Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN

Bilder der Immobilie

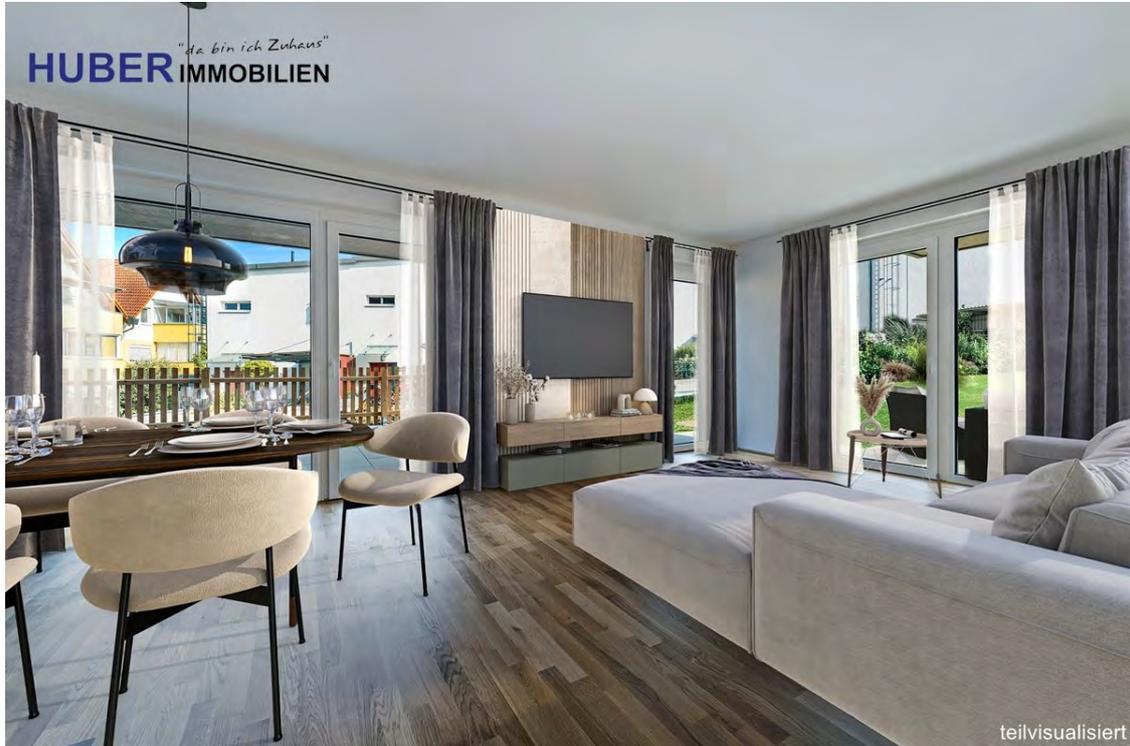
Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer mit Gartenausgang



Wohnpark-Galli



Bilder der Immobilie

Badezimmer



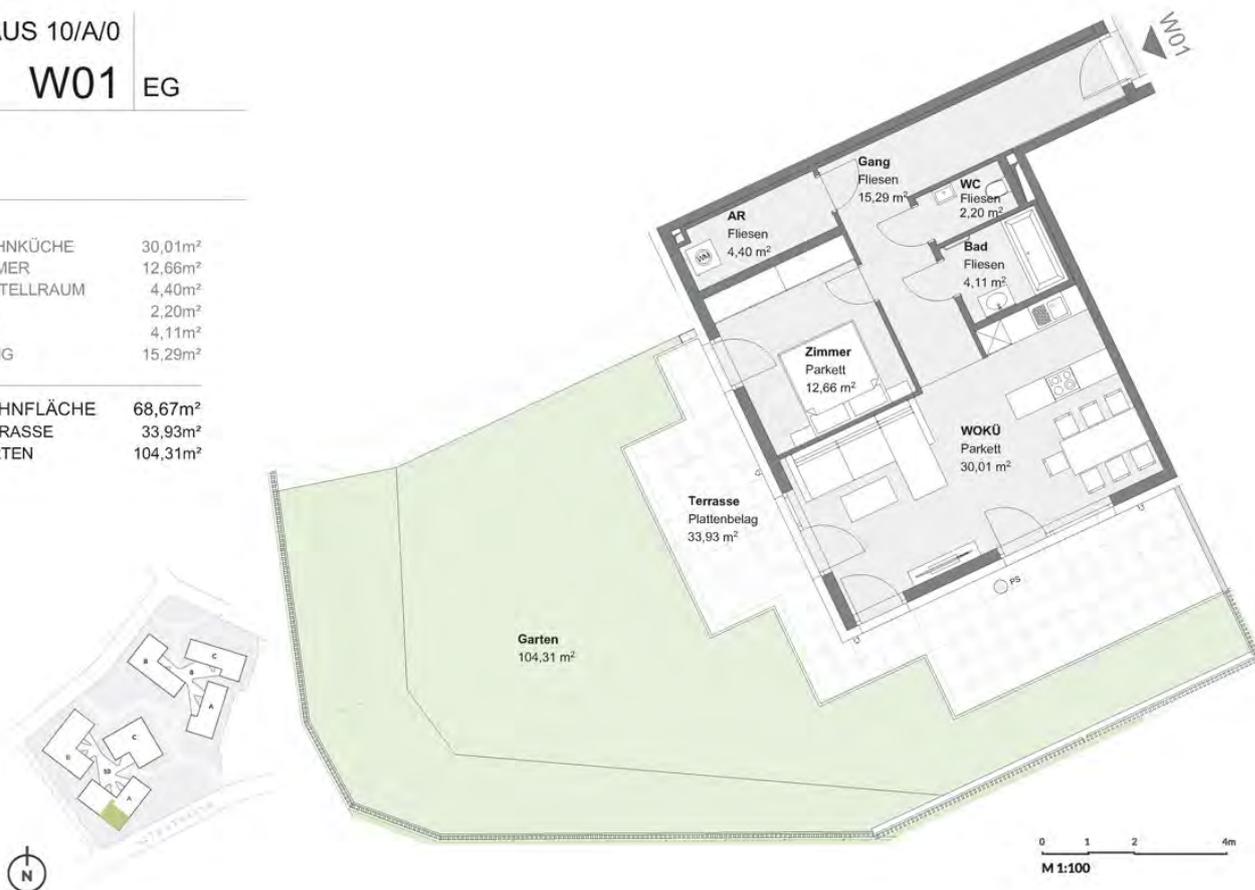
3D-visualisierte Grundrisse

H10AW01

HAUS 10/A/0
W01 EG

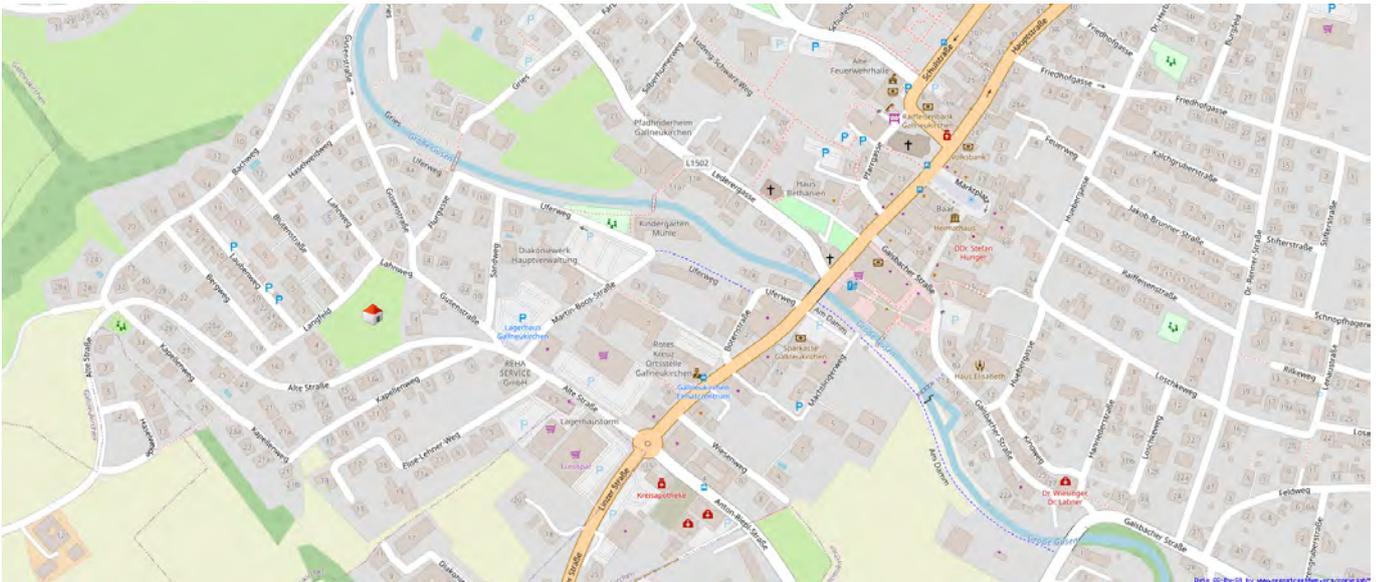
WOHNKÜCHE	30,01m ²
ZIMMER	12,66m ²
ABSTELLRAUM	4,40m ²
WC	2,20m ²
BAD	4,11m ²
GANG	15,29m ²

WOHNFLÄCHE	68,67m ²
TERRASSE	33,93m ²
GARTEN	104,31m ²



Lageplan

Lage der Wohnung



Ihr Ansprechpartner



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien e. U.
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. M.

Telefon: +43 664 450 90 58

Mobil: +43 664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

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

Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023

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

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



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

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

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

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

„das bin ich Zuhause“
HUBER IMMOBILIEN

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

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

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

I. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1. und Abs. 2. gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.
- Anm.: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

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

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

*Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

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

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

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

Grundwert

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

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

Gebäudewert

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

2. Grundbucheintragungsgebühr

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

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

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

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

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

IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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

4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

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

V. Energieausweis

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

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

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

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

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

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

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

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

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

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

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

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

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

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

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

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

anzuwenden auf

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

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

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

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

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

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

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

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

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

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

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

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

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

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

VII. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

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

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

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

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

Ausübung des Rücktrittsrechts

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

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

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

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

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

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

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

* siehe Anhang

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

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

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

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

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

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

- a) entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,
- b) oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

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

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

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

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

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

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

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

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

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

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

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

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

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

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

»Steuererfassene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

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

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absatzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene 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 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

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

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

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

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

2. Befreiung von der Immobilienvertragssteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilausbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

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

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

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

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

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

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

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

Widerrufsformular

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

An

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

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

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

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

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum

Unterschrift des Verbrauchers
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen

AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

JHP Bauträger GmbH Karin Kastler
Ferihumerstraße 13
4040 Linz

Seite: 1
K1/O2169/E300/V752165/P608993/J1146535

Dauerrechnung Nr. 752165202408 vom 01.08.2024
Vorschreibung ab 8/2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft / Hausinhabung,

OBJEKT: 2169, WEG ALTE STRASSE 8A/8B/8C+10A/10B/10C, 4

Vertragsnehmer:	JHP Bauträger GmbH Karin Kastler Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c 4210 Gallneukirchen	Top:	1/2169/300 10A/01
Zahlungsart:	Dauerauftrag	Debitorennummer:	20030001
		Mandatsreferenz:	1-2169-20030001

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung ab **8/2024**. Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Heizkosten 1	56,52	20	11,30	67,82
Betriebskosten 1	169,42	10	16,94	186,36
Rücklage	15,39	0	0,00	15,39
Gesamtsumme	241,33		28,24	269,57

Bitte den Rechnungsbetrag monatlich im Vorhinein bis zum 05. eines jeden Monats auf Konto
IBAN: AT03 1500 0002 2132 3405, BIC: OBKLAT2LXXX zur Einzahlung bringen.

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen geben Sie bitte **97521650000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein. Sollten Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, so ersuchen wir Sie um Änderung Ihres Dauerauftrages und Eingabe folgender Nummer: **97521650000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Ihre kaufmännische Betreuerin
Frau Juliana SCHRATTENECKER, E-Mail: juliana.schrattenecker@arev.at, Tel.: (07752)85885

Freundliche Grüße

AREV Immobilien GmbH

www.arev.at

AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

JHP Bauträger GmbH Karin Kastler
Ferihumerstraße 13
4040 Linz

Seite: 2
K1/O2169/E300/V752165/P608993/J1146535

An Zahlungsempfänger
WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen
vertr. d. Arev Immobilien GmbH
Hannesgrub Süd 6
4911 Tumeltsham/Ried

Cr.ID: **AT61ZZZ00000025513**

wiederkehrendes
SEPA Lastschrift-Mandat
gültig ab dem der Unterschrift nächstfolgenden Monatsersten

Hiermit ermächtige ich/ermächtigen wir die WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen vertr. d. Arev Immobilien GmbH, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Kontos mittels Sepa-Lastschrift-Mandat einzuziehen. Zugleich weise ich mein/unser Kreditinstitut an, die von WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen vertr. d. Arev Immobilien GmbH gezogenen Sepa-Lastschriften einzulösen.

Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Hierbei gelten die mit dem Bankinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name und Anschrift des Zahlungspflichtigen JHP Bauträger GmbH Karin Kastler Ferihumerstraße 13 A 4040-Linz	Objektnr./Topnr. 2169 /10A/01
IBAN-Code des Zahlungspflichtigen	BIC-Code
Mandatsreferenz 1- 2169-20030001	

Datum und Unterschrift des/der Zahlungspflichtigen

www.arev.at

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45624 Gallneukirchen
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 1970

Letzte TZ 4786/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

Plombe 4993/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1214/8	G Gärten(10)	* 6196	Alte Straße 8b Alte Straße 8c Alte Straße 10c Alte Straße 10a Alte Straße 8a Alte Straße 10b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 3030/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 1214/8
- 3 a 3030/2022 Bauplatz (auf) Gst 1214/8 gem Bescheid, GZ:
Baupl-11/2021/2-AS8-10-Höf/Ru 2022-06-15
- 4 a 3032/2022 RECHT der Tiefgaragenentlüftung an Gst 1214/9 für Gst 1214/8
- 5 a 1014/2023 RECHT der Kanalleitung an Gst 1214/9 für Gst 1214/8

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
JHP Bauträger GmbH (FN 536326s)
ADR: Ferihumerstraße 13, Linz 4040
a 3030/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 3030/2022
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 1214/8 gem Pkt II.1)
Dienstbarkeitsvertrag 2022-04-13 für
Stadtgemeinde Gallneukirchen
- 2 a 3030/2022
DIENSTBARKEIT der Parkanlage hins Gst 1214/8 gem Pkt II.2)
Dienstbarkeitsvertrag 2022-04-13 für
Stadtgemeinde Gallneukirchen
- 3 a 3222/2022 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
Mag. Paul Schöffl geb 1965-02-25
- 4 a 3222/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 48 2.OG Wohnung 10B2 Wohnung 26 Keller 10K25
TG-Stellplatz Top 164 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P52
TG-Stellplatz Top 165 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P53 für
Johannes Hartl geb 1992-07-20
Sarah Sallaberger geb 1994-09-13
- 5 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von

- Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 12 EG Wohnung 8B0-Wohnung 6 Eigengarten Top 12,
Keller 8K 9
TG-Stellplatz Top 80 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P13 für
Dominik Mathy geb 1991-08-09
- 6 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 31 1.OG Wohnung 10A1-Wohnung 9 Keller 10K7
TG-Stellplatz Top 152 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P40
TG-Stellplatz Top 153 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P41 für
David Kaineder geb 1987-04-07
Jacqueline Mayr geb 1988-06-04
- 7 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 32 1.OG Wohnung 10A1-Wohnung 10 Keller 10K28
TG-Stellplatz Top 166 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P54
TG-Stellplatz Top 167 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P55 für
Mag. Julia Prodingner geb 1984-09-08
Christian Helth geb 1982-04-10
- 8 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 18 2.OG Wohnung 8B2-Wohnung 24 Keller 8K27
TG-Stellplatz Top 102 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P35
TG-Stellplatz Top 103 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P36 für
Ebner Invest GmbH (FN 558733t)
- 9 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 19 2.OG Wohnung 8B2-Wohnung 25 Keller 8K23 8K24
TG-Stellplatz Top 100 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P33
TG-Stellplatz Top 101 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P34 für
Ebner Invest GmbH (FN 558733t)
- 10 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 36 2.OG Wohnung 10A2-Wohnung 22 Keller 10K6
TG-Stellplatz Top 115 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P3
TG-Stellplatz Top 116 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P4-we-Faktor
Abstellraum P4-Z für
Ingrid Puchinger geb 1952-05-11
Ludwig Puchinger geb 1948-07-01
- 11 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 67 3.OG Wohnung 10C3-Wohnung 40 Keller 10K9
TG-Stellplatz Top 160 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P48-we-Faktor
Abstellräume P46-Z P48-Z
TG-Stellplatz Top 161 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P49-we-Faktor
Abstellraum P49-Z für
Ingrid Puchinger geb 1952-05-11
Ludwig Puchinger geb 1948-07-01
- 12 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 44 1.OG Wohnung 10B1-Wohnung 14 Eigengarten Top
44, Keller10K8
TG-Stellplatz Top 139 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P27
TG-Stellplatz Top 140 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P28 für
Gernot Buchner geb 1994-06-12
- 13 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 45 1.OG Wohnung 10B1-Wohnung 15 Eigengarten Top
45, Keller10K20

- TG-Stellplatz Top 163 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P51 für
Julia Kaineder geb 1989-06-30
Roman Kaineder geb 1986-08-05
- 14 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 47 2.OG Wohnung 10B2-Wohnung 25 Keller 10K11
TG-Stellplatz Top 145 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P33 für
Thomas Gstöttenmayr geb 1990-04-03
- 15 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 10 EG Wohnung 8B0-Wohnung 4 Eigengarten Top 10,
Keller 8K13
TG-Stellplatz Top 84 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P17 für
Thomas Gstöttenmayr geb 1990-04-03
- 16 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 5 1.OG Wohnung 8A1-Wohnung 12 Keller 8K6
TG-Stellplatz Top 99 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P32 für
Anna Elisabeth Schinko geb 1955-05-02
Florian Schinko geb 1953-02-25
- 17 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 39 3.OG Wohnung 10A3-Wohnung 33 Keller 10K37
TG-Stellplatz Top 159 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P47-we-Faktor
Abstellraum P47-Z für
Thomas Freinschlag geb 1992-03-13
- 18 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 8 2.OG Wohnung 8A2-Wohnung 22 Keller 8K1 8K2
TG-Stellplatz Top 85 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P18
TG-Stellplatz Top 86 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P19 für
Manfred Wurm geb 1969-10-25
- 19 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 52 3.OG Wohnung 10B3-Wohnung 37 Keller 10K12
TG-Stellplatz Top 155 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P43
TG-Stellplatz Top 156 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P44 für
Edgar Handl geb 1963-08-06
Ingeborg Handl geb 1962-10-15
- 20 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 33 1. OG Wohnung 10A1-Wohnung 11 Eigengarten
Top 33, Keller 10K10
TG-Stellplatz Top 118 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P6-we-Faktor
Abstellraum P6-Z für
Monika Göweil geb 1983-03-30
- 21 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 16 1.OG Wohnung 8B1-Wohnung 16 Keller 8K20
TG-Stellplatz Top 91 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P24 für
Orazio Branca geb 1976-02-09
- 22 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 29 EG Wohnung 10A0 Wohnung 8 Eigengarten Top
29, Keller10K2
Wohnung Top 28 EG Wohnung 10A0 Wohnung 7 Eigengarten Top
28, Keller10K3
Wohnung Top 34 1.OG Wohnung 10A1 Wohnung 12 Eigengarten Top
34, Keller10K4

- Wohnung Top 35 2.OG Wohnung 10A2 Wohnung 21 Keller10K5
Wohnung Top 37 2.OG Wohnung 10A2 Wohnung 23 Keller10K19
Wohnung Top 38 2.OG Wohnung 10A2 Wohnung 24 Keller10K15
Wohnung Top 43 1.OG Wohnung 10B1 Wohnung 13 Eigengarten Top
43, Keller10K14
Wohnung Top 46 1.OG Wohnung 10B1Wohnung 16 Eigengarten Top
46, Keller10K18
Wohnung Top 49 2.OG Wohnung 10B2 Wohnung 27 Keller10K16 für
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 23 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 50 2.OG Wohnung 10B2 Wohnung 28 Keller10K13
Wohnung Top 51 3.OG Wohnung 10B3 Wohnung 36 Keller10K17
Wohnung Top 53 3.OG Wohnung 10B3 Wohnung 38 Keller10K23
Wohnung Top 54 3.OG Wohnung 10B3 Wohnung 39 Keller10K24
Wohnung Top 55 EG Wohnung 10C0 Wohnung 3 Eigengarten Top
55, Keller10K27
Wohnung Top 56 EG Wohnung 10C0 Wohnung 4 Eigengarten Top
56, Keller10K29
Wohnung Top 57 EG Wohnung 10C0 Wohnung 5 Eigengarten Top
57, Keller10K30
Wohnung Top 58 EG Wohnung 10C0 Wohnung 6 Eigengarten Top
58, Keller10K31
Wohnung Top 59 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 17 Keller10K32 für
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 24 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 60 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 18 Keller 10K33
Wohnung Top 61 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 19 Keller 10K34
Wohnung Top 62 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 20 Keller 10K35
Wohnung Top 63 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 29 Keller 10K36
Wohnung Top 64 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 30 Keller 10K38
Wohnung Top 65 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 31 Keller 10K39
Wohnung Top 66 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 32 Keller 10K40
Wohnung Top 1 EG Wohnung 8A0 Wohnung 1 Eigengarten Top 1,
Keller 8K28
Wohnung Top 2 EG Wohnung 8A0 Wohnung 2 Eigengarten Top 2,
Keller 8K3 für
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 25 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 3 EG Wohnung 8A0 Wohnung 3 Eigengarten Top 3,
Keller 8K4
Wohnung Top 4 1.OG Wohnung 8A1 Wohnung 11 Keller 8K5
Wohnung Top 6 1.OG Wohnung 8A1 Wohnung 13 Keller 8K7
Wohnung Top 7 2.OG Wohnung 8A2 Wohnung 21 Keller 8K8
Wohnung Top 9 2.OG Wohnung 8A2 Wohnung 23 Keller 8K10
Wohnung Top 11 EG Wohnung 8B0 Wohnung 5 Eigengarten Top 11,
Keller 8K11
Wohnung Top 13 EG Wohnung 8B0 Wohnung 7 Eigengarten Top 13,
Keller 8K12
Wohnung Top 14 1.OG Wohnung 8B1 Wohnung 14 Keller 8K14 für
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 26 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 15 1.OG Wohnung 8B1 Wohnung 15 Keller 8K15
Wohnung Top 17 1.OG Wohnung 8B1 Wohnung 17 Keller 8K16
Wohnung Top 20 EG Wohnung 8C0 Wohnung 8 Eigengarten Top 20,
Keller 8K17

Wohnung Top 21 EG Wohnung 8C0 Wohnung 9 Eigengarten Top 21,
Keller 8K18

Wohnung Top 23 1.OG Wohnung 8C1 Wohnung 18 Keller8K19

Wohnung Top 24 1.OG Wohnung 8C1 Wohnung 19 Keller 8K22

TG Stellplatz Top 120 KG Kfz TG Stellplatz 10P8

TG Stellplatz Top 121 KG Kfz TG Stellplatz 10P9 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 27 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 122 KG Kfz TG Stellplatz 10P10

TG Stellplatz Top 123 KG Kfz TG Stellplatz 10P11

TG Stellplatz Top 124 KG Kfz TG Stellplatz 10P12

TG Stellplatz Top 125 KG Kfz TG Stellplatz 10P13

TG Stellplatz Top 149 KG Kfz TG Stellplatz 10P37

TG Stellplatz Top 150 KG Kfz TG Stellplatz 10P38

TG Stellplatz Top 151 KG Kfz TG Stellplatz 10P39

TG Stellplatz Top 129 KG Kfz TG Stellplatz 10P17

TG Stellplatz Top 130 KG Kfz TG Stellplatz 10P18

TG Stellplatz Top 132 KG Kfz TG Stellplatz 10P20

TG Stellplatz Top 133 KG Kfz TG Stellplatz 10P21

TG Stellplatz Top 134 KG Kfz TG Stellplatz 10P22 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 28 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 135 KG Kfz TG Stellplatz 10P23

TG Stellplatz Top 136 KG Kfz TG Stellplatz 10P24

TG Stellplatz Top 137 KG Kfz TG Stellplatz 10P25

TG Stellplatz Top 138 KG Kfz TG Stellplatz 10P26

TG Stellplatz Top 141 KG Kfz TG Stellplatz 10P29

TG Stellplatz Top 142 KG Kfz TG Stellplatz 10P30

TG Stellplatz Top 143 KG Kfz TG Stellplatz 10P31

TG Stellplatz Top 144 KG Kfz TG Stellplatz 10P32

TG Stellplatz Top 146 KG Kfz TG Stellplatz 10P34

TG Stellplatz Top 147 KG Kfz TG Stellplatz 10P35 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 29 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 148 KG Kfz TG Stellplatz 10P36

TG Stellplatz Top 157 KG Kfz TG Stellplatz 10P45

TG Stellplatz Top 158 KG Kfz TG Stellplatz 10P46

TG Stellplatz Top 70 KG Kfz TG Stellplatz 8P3

TG Stellplatz Top 71 KG Kfz TG Stellplatz 8P4

TG Stellplatz Top 72 KG Kfz TG Stellplatz 8P5

TG Stellplatz Top 77 KG Kfz TG Stellplatz 8P10

TG Stellplatz Top 81 KG Kfz TG Stellplatz 8P14

TG Stellplatz Top 82 KG Kfz TG Stellplatz 8P15

TG Stellplatz Top 83 KG Kfz TG Stellplatz 8P16

TG Stellplatz Top 92 KG Kfz TG Stellplatz 8P25

TG Stellplatz Top 93 KG Kfz TG Stellplatz 8P26 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 30 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 94 KG Kfz TG Stellplatz 8P27

TG Stellplatz Top 95 KG Kfz TG Stellplatz 8P28

TG Stellplatz Top 96 KG Kfz TG Stellplatz 8P29

TG Stellplatz Top 97 KG Kfz TG Stellplatz 8P30

TG Stellplatz Top 98 KG Kfz TG Stellplatz 8P31

TG Stellplatz Top 78 KG Kfz TG Stellplatz 8P11

TG Stellplatz Top 74 KG Kfz TG Stellplatz 8P7

- TG Stellplatz Top 68 KG Kfz TG Stellplatz 8P1
TG Stellplatz Top 69 KG Kfz TG Stellplatz 8P2 für
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 31 a 3333/2024 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 26 2.OG Wohnung 8C2-Wohnung 26 Keller 8K25
TG-Stellplatz Top 75 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P8
TG-Stellplatz Top 76 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P9 für
Martin Riffert geb 1970-12-16
- 32 a 4786/2024 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 40 3.OG Wohnung 10/A/3 Wohnung 34 Keller 10/K21
TG Stellplatz Top 119 KG Kfz TG Stellplatz 10/P7 we Faktor
Abstellraum P7 Z
TG Stellplatz Top 126 KG Kfz TG Stellplatz 10/P14 für
HLP GmbH (FN 279729t)

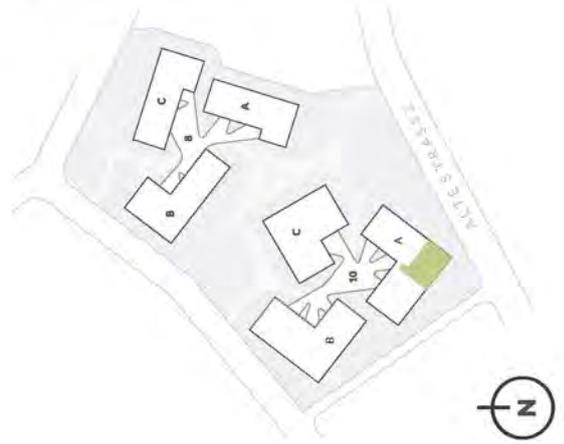
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

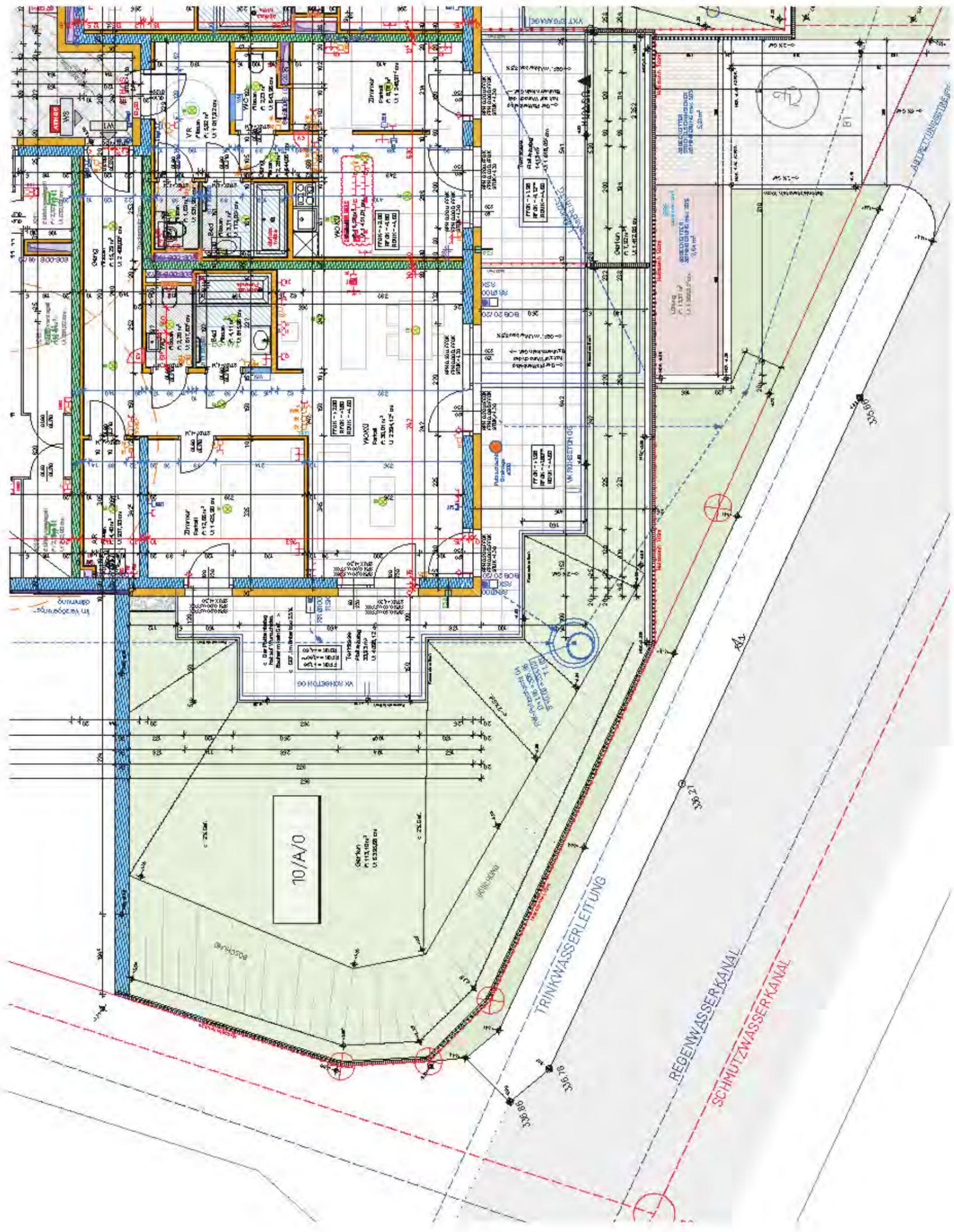
HAUS 10/A/0

W01 EG

WOHNKÜCHE	30,01m ²
ZIMMER	12,66m ²
ABSTELLRAUM	4,40m ²
WC	2,20m ²
BAD	4,11m ²
GANG	15,29m ²

WOHNFLÄCHE	68,67m ²
TERRASSE	33,93m ²
GARTEN	104,31m ²





PLANDARSTELLUNG:

- Öffnungswinkel "Fenster" 35°
- Öffnungswinkel "Tür" 90°
- Fixverglasung ohne Öffnungswinkel
- Die Planmaße sind Rohbaumasse!
- Sonderwünsche sind direkt mit den Professionisten zu vereinbaren
- Die Standard-Sanitärausstattung ist der BAB zu entnehmen
- Technische Änderungen und Behördenauflagen vorbehalten

EINRICHTUNG

Die Einrichtung ist nicht Gegenstand der Ausführungsplanung
 Küchen- und Badplanung sind lediglich Planvorschläge
 und sind von den jeweiligen Fachplanern zu erstellen !

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Wohnpark Galli - Haus 10/A		Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	gesamtes Gebäude		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Alte Straße 10		Katastralgemeinde	Gallneukirchen
PLZ/Ort	4210	Gallneukirchen	KG-Nr.	45624
Grundstücksnr.	1214/1		Seehöhe	337 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TBI CONSULT

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.100,3 m ²	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	880,2 m ²	Heizgradtage	3.817 K·d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3.627,1 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	4,5 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.749,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _T -Wert	21,03	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	35,0 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	39,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	35,0 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	86,1 kWh/m ² a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,78	entspricht	f _{GEE,RK,zul} =	0,80
Erneuerbarer Anteil	Effizienzsteigerung (Punkt 5.2.3 c)		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{n,Ref,SK} =	47.093 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	42,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{n,SK} =	47.093 kWh/a	HWB _{SK} =	42,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{nw} =	11.245 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	84.236 kWh/a	HEB _{SK} =	76,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	3,07
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,06
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,44
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SB} =	25.060 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	105.167 kWh/a	EEB _{SK} =	95,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	127.617 kWh/a	PEB _{SK} =	116,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} =	113.883 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	103,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	13.734 kWh/a	PEB _{em,SK} =	12,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	25.526 kg/a	CO _{2eq,SK} =	23,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,78
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	— kWh/a	PVE _{Export,SK} =	— kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	19.10.2020
Gültigkeitsdatum	18.10.2030
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift

TBI CONSULT
Ingenieurbüro für Bauphysik
DI (FH) Thomas Schiffler
Aumühlstraße 37
A-4050 Traun

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.

Bewertung

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

29 Top 29 – Haus 10A - Wohnung 10/A01 – Wohnung 8

EG	VR	5,75				
	AR	1,55				
	WC	2,15				
	Bad	4,11				
	WOKÜ	<u>23,48</u>				
	Gesamt EG	<u>37,04</u>		37,04		37
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		14,15		3,54		4
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 29		7,64		0,76		1
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K2		3,15		1,26		<u>1</u>

Gesamtanteile Top 29 43

30 Top 30 – Haus 10A - Wohnung 10/A/0 - Wohnung 1

EG	Gang	14,65				
	AR	4,73				
	WC	2,44				
	Bad	4,15				
	Zimmer	12,39				
	WOKÜ	<u>30,77</u>				
	Gesamt EG	<u>69,13</u>		69,13		69
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		32,68		8,17		8
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 30		102,42		7,17		7
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K1		4,15		1,66		<u>2</u>

Gesamtanteile Top 30 86

31 Top 31 – Haus 10A - Wohnung 10/A/1 - Wohnung 9

1.OG	VR	8,00				
	Gang	5,52				
	AR	2,11				
	WC	2,10				
	Bad	5,29				
	Zimmer 1	10,36				
	Zimmer 2	12,24				
	Zimmer 3	10,51				
	WOKÜ	<u>25,50</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>81,63</u>		81,63		82
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon		30,21		7,55		8
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K7		6,97		2,79		<u>3</u>

Gesamtanteile Top 31 93

Fundamentierung

Streifen- Einzelfundamente lt. statischen Erfordernissen.

Tiefgarage

Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz vorgesehen. Tiefgarage wird mit Asphaltfeinbelag im Gefälle ausgeführt. Stahlbetonwände schalrein. Verdunstungsrinnen, Deckenuntersicht schalrein entgratet oder Dämmplatten lt. Bauphysik. Einfahrt über Rolltor mit Funkbedienung. Beleuchtung lt. Norm mittels LED Leuchten.

Erdung / Blitzschutzanlage

Ausführung gemäß ÖVE

Kellerabteile

Jeder Wohnung ist ein beleuchtetes, versperrbares Kellerabteil mit einer Haushaltssteckdose zugeordnet, Trennwand-system nach brandschutztechnischen Erfordernissen in Beton, Trockenbau, Metall- oder Holztrennwänden. Wände gemalt, Boden versiegelt.

Gemeinschaftsräume

Wände gemalt, Boden versiegelt. Beleuchtung nach Norm.

Außenwände

Massive Ziegelbauweise Wärmeschutzziegel 25 cm oder Stahlbetonwände 25 cm. Ziegelwände mit Innenputz einlagig geglättet und gemalt. Stahlbetonwände gespachtelt und gemalt. Außenfassade mit Vollwärmeschutz 20cm mit kunst-harzgebundenen Edelreibputz, Oberfläche und Farben nach architektonischem Farbkonzept lt. Plan.

Wohnungstrennwände

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Vorsatzschalen nach bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt und gemalt.

Innenwände

Trockenbau mit Gipskartonplatten, glatt verspachtelt und gemalt.

Ausreichende Holzeinlagen in der Küche, Wohnzimmer und Bad für Hängekasten, Spiegelschrank, Fernseher, etc. lt. Detailplanung.

Dachkonstruktion

Stahlbetondecke als Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung oder Foliendach samt erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Extensive Dachbegrünung.

Geschoßdecken

Stahlbetondecke aus Fertigteilen mit Aufbeton oder Ortbetondecke nach statischem Erfordernis. Unterseite gespachtelt und gemalt. Fußbodenaufbau lt. Bauphysik und Energieausweis.

Terrassen mit Eigengarten

Terrassenbeläge aus Betonplatten nach Wahl des Architekten. Die Rasenflächen werden ausreichend humusiert und mit einer Rasenmischung besämt. Blickdichter Zaun mit einer Höhe von 2,0m an direkt angrenzenden Nachbar im Bereich der befestigten Terrasse. Absturzsicherungen nach Norm. Einfriedungsvarianten nach Wahl des Architekten.

Balkone

Oberfläche des Bodens: Betonoberflächen nach Wahl des Architekten

Geländer: Stabstahlgeländer nach Wahl des Architekten

Verglaste Balkone

Oberfläche des Bodens:

Betonoberflächen nach Wahl des Architekten

Brüstung:

Fassadenplatten, Edelputz, HPL-Platten-Füllung

Seitliche Abschlüsse der windgeschützten überdachten Bereiche besteht aus einer rahmenlosen, raumhohen Verglasung

Optional gegen Aufpreis:

Öffnbare flexible Verglasung an der Vorderseite der überdachten windgeschützten Bereiche.

Sonnenschutz

Terrassen / Verglaste Terrassenbereiche *Penthäuser*

Terrassenbeläge aus Betonplatten nach Wahl der Architekten. Seitlicher Abschluss besteht teilweise aus einer offenbaren rahmenlosen, raumhohen Verglasung, teilweise blickdicht Sichtschutz.

Fenster / Fenstertüren

Kunststofffenster mit Alu-Deckschale mit 3-fach Isolierverglasung und Schallschutz lt. Bauphysik und Energieausweis. Fenstergriffe in Aluminium. Drehkippenfenster bzw. Fixverglasung. Fensterbänke außen Alu- Pulverbeschichtet, innen Werzalith weiß.

Penthaus:

Hebe – Schiebetüren in den Wohnräumen

Sonnenschutz

Außenliegende Raffstores elektrisch betrieben (Funk) in allen Räumen.

Laubengang / Erschließungsflächen

Betondecke lt. Statik – Fußbodenoberfläche nach Wahl des Architekten, Stabgeländer, Stahlbetonfertigteilstiege mit Oberfläche Sichtbeton. Liftanlage in barrierefreier Ausführung, Kabinengröße 110x210cm.

Wohnungseingangstür

Thermisch getrennten Alu-Kunststoffeingangstür tlw. Verglasung.

Innentüren

Weiß mit Holzumfassungszargen, Türblatt Röhrenspan, 80x210cm.

Bodenbeläge *Wohn- Schlaf- Kinderzimmer, Küche, Vorraum*

Parkett Monopark 15 Bauwerk, Eiche geklebt, 470/70/9,6mm, 3mm Nutzschiicht.

Fliesen *Bad, WC, AR*

Wohnobjekt Bodenfliesen 30x60cm, Farbe nach Wahl der Architekten
Wandverfliesung im Bad bis Oberkante Türstock. Wandfliesen im WC im hinteren Bereich bis 1,20m und seitlich Latexanstrich. Wandfliese 30x60cm, Farbe weiß matt.

Briefkästen und Paketstation

Die Briefkästen sind zentral zugänglich. Pro Wohnung ein Brieffach. Zusätzlich wird eine zentral gelegene Paketaufbewahrungsbox errichtet.

Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Vier Schlüssel pro Wohnung. Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, allgemein Räume, Kellerabteil und Brieffach gleichsperrend, Allgemeinräume teilweise elektronisch.

Außenanlagen

Zugangflächen mit Asphaltbelag, wassergebundener Wegedecke und Kies gemischt laut Planung.

Ver- und Entsorgung

Stromversorgung:

Linz Netz GmbH, hauseigene PV-Anlage

Wasser:

Ortswasserleitung

Schmutzwasser:

Schmutzwasserleitung der Gemeinde

Regenwasser:

Versickerungsschächte -- Überlauf in Regenwasserkanal

Wärme:

Gaszentralheizung mit Wärmetauscher und Wärmemengenzähler je Wohnung Anschluss an das Gasnetz der OÖ Ferngas

Elektroinstallation

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt netzseitig durch Linz Netz GmbH. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom Nutzer ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen. Von diesen Zählerverteilern wird auch

über einen LS-FI-Schalter die Versorgung des Kellerabteiles bzw. Einlagerungsraumes hergestellt.

Verteilung

In den Wohnungen gelangen Elektro-Kleinverteiler mit den erforderlichen Schutzgeräten der einzelnen Stromkreise zur Ausführung. Diese werden Unterputz bzw. in Hohlwänden in den Abstellräumen oder Vorräumen der Wohnungen situiert. Zusätzlich wird neben den o.a. Elektroverteilern jeweils ein Medien-Kleinverteiler in gleicher Baugröße zum Einbau von käuferseitigem Modem, Router, etc. vorgesehen.

Provideranbindung

Für die Anbindung an Providerdienste (Telekom, Kabel-TV) ist die Vorbereitung zur Verlegung der jeweiligen Anschlussleitungen bis in den Medienverteiler der Wohnung vorgesehen. Vom Medienverteiler ist eine Leerverrohrung sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Nutzung der vom jeweiligen Provider angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über Einzelverträge zwischen Nutzer und Provider möglich.

Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden laut OIB-Richtlinie 2 in allen Aufenthaltsräumen sowie in Gängen, über die die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, Rauchwarnmelder installiert

E-Ladestationen

Das Gebäude wird mit allen erforderlichen Vorkehrungen ausgestattet, um bei den Garagenstellplätzen E-Ladestationen zu errichten. Die Beantragung der Errichtung ist über Einzelverträge zwischen Nutzer und Linz AG in beschränkter Anzahl möglich.

Wohnungsausstattung Elektro

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN ausgeführt. Die Elektroinstallationen erfolgen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren. Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm reinweiß. Die Ausstattung der Elektroinstallationen erfolgt nach den Elektroinstallationsplänen. Es gilt die nachstehend genannte Anzahl der Elektroauslässe, Steckdosen und Schalter als vereinbart. Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der Sinnhaftigkeit und kann im Einzelfall und je nach Wohnungstyp von dieser Angabe geringfügig abweichen.

Elektroausstattung *Schalterprogramm Serie ELSO Scala reinweiß*

Eingangsbereich außen

1 Stk. Klingeltaster neben Wohnungstür

Vorraum

1-2 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 2 Stk. Wechselschalter
1 Stk. Steckdose unter Lichtschalter
1 Stk. Heimrauchmelder
1 Stk. Klingel

Gang

1-2 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 2 Stk. Wechselschalter
1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
1 Stk. Heimrauchmelder (nach Erfordernis)

Wohnküche

1 Stk. Deckenlichtauslass über Couchtisch geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
1 Stk. Deckenlichtauslass über Esstisch und
1 Stk. Deckenlichtauslass bei Küchenzeile geschaltet über 1 Stk. Serienschalter
1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
3 Stk. 2-fach Steckdose
1 Stk. TV-Anschlussdose
1 Stk. Heimrauchmelder

Küche-/Kochnische

1 Stk. geschaltete Steckdose für Blendenbeleuchtung geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
2 Stk. 2-fach Steckdosen im Bereich der Arbeitsfläche
1 Stk. E-Herd Anschlussdose 5-polig
1 Stk. 1-fach Steckdose für Dunstabzug
1 Stk. 1-fach Steckdose für Kühlschrank
1 Stk. 1-fach Steckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis)
1 Stk. 1-fach Steckdose für Mikrowellenherd (eigener Stromkreis)

Schlafzimmer

1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
1 Stk. 1-fach Steckdose (bei Medien-Leerdose)
2 Stk. 2-fach Steckdose (neben Bett)
1 Stk. Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler
1 Stk. Heimrauchmelder

Zimmer

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
- 2 Stk. 2-fach Steckdose
- 1 Stk. Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler
- 1 Stk. Heimrauchmelder

Bad

- 1 Stk. Deckenlichtauslass und
- 1 Stk. Wandlichtauslass über Waschtisch geschaltet über 1 Stk. Serienschalter
- 1 Stk. 2-fach Steckdose bei Waschtisch
- 1 Stk. Auslass für Ventilator (geschaltet mit Nachlauf über Lichtschalter)

WC

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Auslass für Ventilator (geschaltet mit Nachlauf über Lichtschalter)

Abstellraum

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
- 1 Stk. 1-fach Steckdose für Waschmaschine (eigener Stromkreis)
- 1 Stk. 1-fach Steckdose für Wäschetrockner (eigener Stromkreis)

Terrasse/Balkon

- Mindestens 1 Stk. Wandlichtauslass inkl. Leuchte geschaltet über 1 Stk. Ausschalter (innen)
- Mindestens 1 Stk. 1-fach Steckdose (Feuchtraumausführung)

Kellerabteil/Einlagerungsraum

- 1 Stk. Deckenlichtauslass inkl. Leuchte geschaltet über 1 Stk. Feuchtraum-Aufputz Ausschalter
- 1 Stk. Feuchtraum-Aufputz 1-fach Steckdose

Zusätzlich zur oben definierten Standardausstattung gibt es als Sonderwunsch zahlreiche Ausstattungspakete:**Ausstattungspaket „SCHALTER EXCLUSIV“**

Komplettierung der Schalter- und Steckdosenauslässe mit dem Marken-Schalterprogramm GIRA E2, welches sich mit seiner reduzierten, kantigen Formgebung in fast alle Einrichtungsstile integriert. Ausführung aus bruchsicherem, UV-beständigem Thermoplast in Reinweiß glänzend.

Ausstattungspaket „POWER-STANDARD“

10 Stück zusätzliche Steckdosenauslässe in Standardausführung, Platzierung nach eigenen Wünschen innerhalb der Wohnung.

Dieses Ausstattungspaket bietet Ihnen einen unschlagbaren Preisvorteil gegenüber einer Bestellung Einzelbestellung von zusätzlichen Einzel-Steckdosenauslässe.

Ausstattungspaket „POWER-EXCLUSIV“

10 Stück zusätzliche Steckdosenauslässe in exklusiver Ausführung (GIRA E2), Platzierung nach eigenen Wünschen innerhalb der Wohnung.

Dieses Ausstattungspaket bietet Ihnen einen unschlagbaren Preisvorteil gegenüber Einzelbestellung von zusätzlichen Steckdosen.

Ausstattungspaket „TV+INTERNET“

Ausstattung der vorhandenen Leerrohre in jedem Zimmer mit Verkabelung und Anschlussdose für den SAT-TV-Empfang sowie zusätzliche Verkabelung und Anschlussdose in jedem Zimmer für die Medienversorgung durch einen im Haus vorhandenen Provider Ihrer Wahl. (z.B. A1, LIWEST, ...)

(Anmeldung und Kosten für Provider durch Wohnungseigentümer)

Ausstattungspaket „NETZWERK“

Mit diesem Ausstattungspaket erhalten Sie eine Netzwerkverkabelung mit jeweils 2 Stk. LAN-Anschlüsse (1 Doppeldose) in jedem Zimmer bis zum zentralen Medienverteiler.

Ausstattungspaket „EINBAUSPOTS“

Ausführung von Flur, Bad, WC und Abstellraum mit Leuchteneinbaugehäusen in Betondecke.

Bestückung mit Deckeneinbauspots samt LED Leuchtmittel, wahlweise in der Ausführung Weiß, Nickel Matt oder Chrom.

Ausstattungspaket „SMART HOME - BASISPAKET“

Ein Loxone Smart Home weiß über die Bedürfnisse seiner Bewohner Bescheid und handelt dabei im Einklang mit Jahreszeit, Witterung und Lebensstil. Es erledigt die meisten Aufgaben in den eigenen vier Wänden selbst.

Das Basispaket beinhaltet die Steuerung all Ihre Lichtkreise und Beschattungen.

Schalten Sie all Ihre Lichtkreise und Beschattungen wahlweise über Taster oder die Loxone App auf Ihrem mobilem Endgerät.

Dieses Ausstattungspaket ist nur in Verbindung mit dem Ausstattungspaket „SCHALTER EXCLUSIV“ erhältlich!

(Mobiles Endgerät durch Wohnungseigentümer)

Dieses System ist nur möglich, wenn die im Standard enthaltene Beschattung mit Funk-Zwischensteckern ausgeführt ist!

Ausstattungspaket „SMART HOME - HEIZUNG“

Erweiterung des Smart Home Basispaketes um die Funktion Heizen:

Ihr Zuhause kümmert sich rund um die Uhr um das ideale Raumklima.

Definieren Sie über die Loxone App für jedes Zimmer und das Bad Ihre persönliche Wohlfühltemperatur sowie die gewünschten Heizzeiten.

Dieses Ausstattungspaket ist nur in Verbindung mit dem Ausstattungspaket „SMART HOME - BASISPAKET“ erhältlich!

Ausstattungspaket „SMART HOME - SICHERHEIT“

Erweiterung des Smart Home Basispaketes um die Funktion Sicherheit:

Das Loxone Smart Home passt auf Ihr Zuhause auf und reagiert im Fall der Fälle automatisch.

Die intelligenten Fenstergriffe können neben der Standardanzeige "Geöffnet - Geschlossen" auch den Status "Gekippt" darstellen und sind weiters mit einem Alarm- und Erschütterungssensor ausgestattet und detektieren jeden Einbruchversuch. Die Wohnungseingangstür wird mit einem Türkontakt ausgestattet. Im Flur wird zusätzlich ein Bewegungsmelder vorgesehen.

Die vernetzten Rauchmelder in den Zimmern und im Flur warnen Sie via akustischem Signal und blinkenden Lichtern bei Rauchentwicklung.

Droht Gefahr - egal ob durch Rauch oder Einbruch, informiert Sie Ihr Zuhause via Push Notification über den Alarm auf Ihrem mobilem Endgerät.

Dieses Ausstattungspaket ist nur in Verbindung mit dem Ausstattungspaket „SMART HOME - BASISPAKET“ erhältlich!

Heizung / Lüftung / Sanitär

Heizung

Zentrale Gasheizung. Die Raumheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung mit einer elektronischen Einzelraumregelung. Wohnungsweise Verbrauchsmessung. In den Penthäusern kann optional gegen Aufpreis ein Kamin eingebaut werden. Diese Option ist in den Einreichplänen vorgesehen.

Warmwasser

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Wohnungsstation und wohnungsweise Verbrauchsmessung.

Wasserzählung

Wohnungsweise getrennt mittels Subzähler

Lüftung

In den WC's, Bädern und Abstellräumen (Abstellräume ohne Fenster) kommt eine mechanische Entlüftung über Dach zur Ausführung.

Dunstabzüge im Umluftbetrieb.

Optional gegen Aufpreis ist ein Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung möglich.

Klimatisierung

Optional gegen Aufpreis können Penthauswohnungen mit einer Deckenkühlung bzw. Klimaanlage in den Schlaf- und Wohnräumen ausgeführt werden.

Sanitärausstattung „Basic“ Sanitärkeramik Laufen ProA, Armaturen der Serie HG Logis

Bad

Waschtisch Laufen ProA 65x48cm weiß – WHG bis 2Zi

Doppelwaschtisch Laufen ProA 130x48cm, weiß – WHG ab 3Zi

Waschtischmischer HG Logis 100 chrom

Badewanne Kaldewei Cayono 180x80cm, weiß

Wannenmischer HG Logis chrom, HG Brausenset Croma 100

Handtuchheizkörper

Alternativ gegen Aufpreis:

Kaldewei Duschwanne CAYONOPLAN 800 x 1000 x 1,8 weiß

HG Brausenset Croma 100

WC

Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler weiß

Laufen ProA Handwaschbecken 45x34cm weiß

HG Logis Waschtischmischer 70 chrom

Sanitärausstattung „Premium“ als Aufpreis Sanitärkeramik Laufen ProS, Armaturen der Serie HG Focus

Bad

Waschtisch Laufen ProS 70x47cm weiß – WHG bis 2Zi

Doppelwaschtisch Laufen ProS 130x48cm, weiß – WHG ab 3Zi - Bild fehlt -

Waschtischmischer HG Focus 100 DN15, chrom

Badewanne Kaldewei Cayono DUO 725, 180x80x41cm, alpinweiß

Wannenmischer HG Focus E2 chrom, HG Brausenset Croma 100

Handtuchheizkörper

Alternativ gegen Aufpreis:

Kaldewei Duschwanne Scona 800 x 1000 x 1,8 weiß
 HG Showerpipe Cromo Select S280 chrom

WC

Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler rimless, 6 Liter, weiß
 Laufen ProS Handwaschbecken 45x34cm weiß
 HG Focus E2 Waschtischmischer

Sonderwünsche

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke (Elektroinstallationen, sanitäre Ausstattung, Bodenbeläge, Fliesen, Innentüren, Malerarbeiten, Innenwände) sind im Rahmen der technischen und baubehördlichen Möglichkeiten gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht bekannt gegeben werden.

Gewährleistung

Für die Gewährleistung gelten die vertraglichen Vereinbarungen und die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die ÖNormen.

Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung unvermeidbar (lt. ÖNorm). Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzung: Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen (z.B. von Anstrichen und Fassaden,...) unterliegen nicht der Gewährleistung.

Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann. Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischen Erkenntnisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung vor. Geringfügige Veränderungen der Wohnnutzflächen verändern die Vertragsgrundlage nicht. Graphische optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kucheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen sowie die Freiraumgestaltung der zur Wohnung gehörenden Flächen oder Bauelementen die aus planerischen-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Das Anbringen von Markisen, TV-Satellitenanlagen und dgl. im Bereich der Terrassen, Fenster und Fassaden ist nicht zulässig.

Digitale Bemusterung

Auf unserer Website finden sich die Bilder zu den Ausstattungsvarianten.

<https://www.eigentumswohnung-gallneukirchen.at/bau-und-ausstattungsbeschreibung>





S/

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1. **JHP Bauträger GmbH**, FN 536326 s, Ferihumerstraße 13, 4040 Linz,
2. ...
3. ...

wie folgt:

I. Nutzwertgutachten und Anteilszuordnung

Die JHP Bauträger GmbH hat mit Kaufverträgen an die in der Tabelle **Spalte 3 (Beilage A)**, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet, genannten Personen die in der Tabelle **Spalte 2 (Beilage A)** bezeichneten Eigentumswohnungen samt Zubehör bzw. die mit diesen Eigentumswohnungen samt Zubehör verbundenen Anteile gemäß Tabelle **Spalte 4 (Beilage A)** je an der Liegenschaft EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen verkauft und übertragen.

Mit Nutzwertgutachten vom ... des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (**Beilage B**) wurden die Nutzwerte bezüglich der kaufgegenständlichen Eigentumswohnungen endgültig festgestellt, und zwar wurde den Personen laut Tabelle Spalte 3 (Beilage A) und den Wohnungen laut Tabelle Spalte 2 (Beilage A) die Anteile laut Tabelle

Spalte 4 (Beilage A) zugeordnet und übernehmen die jeweiligen Personen diese Liegenschaftsanteile.

Die Vertragsparteien bewilligen daher nachstehende Grundbuchsamtshandlungen:

Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624

Gallneukirchen:

Ob den in der Tabelle Spalte 3 bezeichneten Personen die Einverleibung des Eigentumsrechtes an den in der Tabelle Spalte 4 bezeichneten Anteilen.

II. Eigentumsverhältnisse

Die in der Tabelle (Beilage A) angeführten Personen sind zu den dort angeführten Mindesteigentumsanteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624 Gallneukirchen.

Soweit Eigentümerpartnern in der Tabelle ein Miteigentumsanteil zugeordnet ist, steht dieser den Eigentümerpartnern je zur Hälfte zu.

III. Einräumung Wohnungseigentum

Diese Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624 Gallneukirchen räumen sich hiermit wechselseitig für sich und ihre Nachfolger im Eigentum der in der vorbeschriebenen Tabelle (Beilage A) angeführten Miteigentumsanteile unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens vom ... des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (Beilage B) im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung das Wohnungseigentum - bei Eigentümerpartnern das gemeinsame Wohnungseigentum - ein, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage A) und im vorangeführten

Gutachten bezeichneten, den einzelnen Miteigentümern zugewiesenen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Einheiten).

Die vertragsschließenden Parteien erklären ausdrücklich, das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum hiemit rechtsverbindlich und wechselseitig anzunehmen.

IV. Wohnungseigentum, Eigentümerpartnerschaft

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum mit den Mindesteigentumsanteilen an der Liegenschaft untrennbar verbunden ist und daher nur zusammen mit diesen Anteilen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

Soweit die Vertragsparteien als Eigentümerpartner eine Eigentumswohnung übernehmen, nehmen sie zur Kenntnis, dass sie im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gemeinsames Wohnungseigentum erwerben und ihre Anteile grundbücherlich so verbunden werden, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

Die Eigentümerpartner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung

der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeiten nur gemeinsam verfügen.

V. Wohnungseigentumsgesetz

Sofern dieser Vertrag keine Bestimmungen enthält, sind auf die zwischen den Vertragsparteien aufgrund dieses Vertrages entstehenden Rechtsverhältnisse die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung anzuwenden, wobei die Vertragsparteien erklären, über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes unterrichtet zu sein.

VI. Aufsandungserklärung

Von den Vertragsparteien werden sodann im Grundbuch nachstehende Eintragungen bewilligt:

Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624

Gallneukirchen:

Ob den in der Tabelle Spalte 4 bezeichneten Miteigentumsanteilen (bei Eigentümerpartnern halben Miteigentumsanteilen) der in Spalte 3 bezeichneten Personen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in der Tabelle Spalte 2 bezeichneten Einheiten und bei Eigentümerpartnern die Verbindung deren (halben) Mindesteigentumsanteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums.

VII. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte und Erhaltung

Die Widmung der Wohnungseigentumsobjekte als Wohnung oder KFZ-Abstellplatz ergibt sich aus dem Nutzwertgutachten. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz und dieser

Vertrag anderes vorsehen oder Rechte Dritter sowie der übrigen Miteigentümer dem entgegenstehen.

Bei Überlassung eines Wohnungseigentumsobjektes an Dritte, die nicht Miteigentümer sind, gleich welcher Art, bleiben die Miteigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag auf diesen Dritten zu überbinden und Verletzungen der Verpflichtungen aus diesem Vertrag und einer allenfalls beschlossenen Hausordnung als Kündigungsgrund in den jeweiligen Nutzungsvertrag mit dem Dritten aufzunehmen.

Jeder Miteigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen und zur notwendigen Erhaltung an anderen Wohnungseigentumsobjekten im Sinne des § 16 Abs 3 WEG zu gestatten.

Miteigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die als Wohnungen gewidmet sind, sind berechtigt, dort solche Geschäftstätigkeiten auszuüben, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Dazu zählen insbesondere jeder Bürobetrieb, die Tätigkeiten der freien Berufe, wie Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater etc. In diesem Zusammenhang ist die Anbringung von Schildern an der Aussenfassade im Eingangsbereich und im Stiegenhaus zulässig, soweit dadurch die Interessen der übrigen Miteigentümer nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, des Glückspiels und dergleichen sowie auch die bloße Duldung des Wohnungseigentümers bei Überlassung an Dritte ist untersagt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Verstoß dagegen ein Ausschlussgrund im Sinne des § 36 Abs 1 WEG darstellt.

Allfällige bauliche Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte sind nur unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

Die Miteigentümer erteilen hiermit vorweg ihre Zustimmung zur Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumsobjekten oder Teilen von diesen innerhalb eines Stockwerkes zu, sofern hiedurch die übrigen Miteigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer allenfalls notwendig werdenden Nutzwertänderung einhergehenden Kosten hat der ändernde Miteigentümer zu tragen und die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die jeweiligen Außenfenster, Außentüren, Terrassentüren und jede Balkon- und Terrassenverglasung sowie ein Windschutz der Wohnungseigentumsobjekte, sowie allenfalls angebrachte Außenbeschattungen von der Erhaltungspflicht durch den jeweiligen Wohnungseigentümer unter Ausschluss der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft mitumfasst sind. Der erhaltungspflichtige Miteigentümer hat daher auch die Kosten einer allfällig notwendigen Erneuerung oder eines Austausches der Fenster oder Türen zu tragen. Die Vertragsparteien kommen überein, dass der erhaltungspflichtige Miteigentümer zum Austausch der Fenster oder Türen nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, soweit mit dem Austausch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes gleich bleibt. In die Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers fallen auch die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Gas, Heizungsrohre für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt ab dem Stockwerksverteiler bis zum Wohnungseigentumsobjekt; sowie die nicht tragenden Teile von Terrassen, Dachterrassen, begehbaren Flachdächern wie etwa der Oberflächenbelag einschließlich der

Isolierungen, Geländer und Brüstungen zu diesen Liegenschaftsteilen.

Die Nutzung der Teile der Außenfassade im Bereich von Terrassen und Balkonen steht dem Wohnungseigentümer des entsprechenden Wohnungseigentumsobjektes zu.

Die Anbringung von Markisen oder anderen Vorrichtungen zu Beschattung bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer, soweit das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und wichtige Interessen anderer Wohnungseigentümer hiedurch nicht beeinträchtigt wird. Eine mögliche behördliche Genehmigungspflicht trifft den jeweiligen Wohnungseigentümer.

Sofern sich unter den Eigengärten die Tiefgarage befindet, ist ausschließlich die Bepflanzung von Flachwurzlern in den Eigengärten gestattet. Die Errichtung von Swimmingpools und Gartenhütten in den Eigengärten und auf den Terrassen und Balkons ist nicht gestattet.

VIII. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Alle allgemeinen Teile der Liegenschaft stehen allen Miteigentümern zur ordnungs- und widmungsgemäßer Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung, wobei eine allenfalls beschlossene Hausordnung nähere Regelungen enthalten kann.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und sämtliche wahrgenommene Schäden an die bestellte Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an diesen allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch unter einer unbedingt notwendigen Inanspruchnahme auch seines Wohnungseigentumsobjektes unter

Ausschluss jeglicher Ersatzleistung bei vorübergehender Beeinträchtigung der Nutzung zu dulden.

Jeder Miteigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des Eigentums sowie für die Vergrößerung und/oder Ausweitung von Schäden, die der Miteigentümer wahrgenommen hat aber entgegen seiner Verpflichtung hiezu nicht der bestellten Hausverwaltung angezeigt hat.

IX. Verteilung der Aufwendungen

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage, sowie Grundsteuer, Versicherungen, etc. werden - sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist - von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 32 Abs 1 WEG aufgeteilt.

Die Kosten der Energieversorgung für Heizung und Warmwasser werden unter Zugrundelegung des Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Die Abrechnung der Kalt- und Warmwasserkosten erfolgt auf Grund der bestehenden Zähleinrichtungen jeweils nach Verbrauch.

Für die Tiefgarage und die Liftanlage werden keine eigenen Abrechnungseinheiten vereinbart.

X. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages bzw. mit der Begründung von Wohnungseigentum überhaupt verbundenen Kosten tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

XI. Schriftform

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

XII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer einzigen für die JHP Bauträger GmbH bestimmten Urschrift ausgefertigt. Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine einfache Abschrift.

XIII. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen Mag. Paul Schöffl, geboren am 25.2.1965, öff. Notar, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, und erteilen ihm Spezialvollmacht,
 - zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages,
 - zur Einholung aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen,
 - zur Einholung der notwendigen Löschungs- und Teillöschungserklärungen sowie Zustimmungserklärungen,
 - alles, was zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig ist, insbesondere die Einholung der hierfür notwendigen Nebenurkunden zu unternehmen,
 - Zustellungen aller Art, insbesondere von Bescheiden des Finanzamtes und von Grundbuchsbeschlüssen, anzunehmen.

2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Mag. Susanne Riedler, geboren am 9.5.1994, Notariatskandidatin, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, und erteilen ihr Spezialvollmacht,

- zur Unterfertigung von Nachträgen und Ergänzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages, die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind, sowie mit der Vornahme sämtlicher dafür erforderlichen und zweckmäßigen behördlichen und außerbehördlichen Vertretungshandlungen einschließlich der Abgabe von Aufsandungserklärungen, auch in notariell beglaubigter Form, sowie der Abgabe aller Erklärungen, insbesondere jener, welche zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages notwendig sind,
 - Formfehler im Wohnungseigentumsvertrag, welche die grundbücherliche Durchführung hindern, zu berichtigen und die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Vertragsergänzungen zu unterfertigen,
3. Festgehalten wird, dass der Schriftenverfasser die Interessen aller an diesem Projekt beteiligten Personen (Verkäuferin und kaufende Vertragspartei sowie finanzierende Institute) zu wahren hat und die Begründung von Wohnungseigentum und die Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Vertragspartei an der **EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen** jeweils hinsichtlich der erworbenen Kaufgegenstände sicherstellen muss.
 4. Festgehalten wird weiters, dass im Rahmen der Abwicklung und Durchführung des gegenständlichen Projektes, der Schriftenverfasser gegenüber Finanzierungsinstituten und allenfalls sonst Berechtigten persönliche Verpflichtungen und Treuhandschaften im Auftrag einer kaufenden Vertragspartei oder der Verkäuferin einzugehen hat, welche vorsehen, dass Wohnungseigentum zu begründen ist und das Eigentumsrecht für die jeweils kaufenden Vertragspartei - allenfalls unter Eintragung von Pfandrechten von Finanzierungsinstituten - einzutragen ist.
 5. Aus den genannten Gründen wird vereinbart, dass die Vollmachten sowie der erteilte Auftrag bis zur Begründung

von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des jeweiligen Erwerbers sowie der Einverleibung der jeweiligen sonstigen Rechte sonstiger Berechtigter, für welche der Schriftenverfasser und Treuhänder Treuhandverpflichtungen oder Aufträge im Rahmen des gegenständlichen Liegenschaftsprojektes übernommen hat, unwiderruflich und unbeschränkt erteilt wird. Aufträge der Vertragsparteien die diesem Gesamtauftrag entgegenstehen, dürfen vom Schriftenverfasser und Treuhänder nicht beachtet werden. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Behauptungen von Gewährleistungsmängel oder Schadenersatzansprüchen, die über die Höhe des Haftrücklasses iSd § 4 Abs 4 BTVG hinausgehen.

6. Diese Spezialvollmachten enden nach rechtskräftiger Begründung und Einverleibung des Wohnungseigentums der kaufenden Vertragspartei sowie rechtskräftiger Einverleibung allfälliger Pfandrechte und sonstiger Grundbuchseintragungen, für welche der Treuhänder oder Schriftenverfasser die Verpflichtung zur Einverleibung übernommen hat.
7. Eine vorzeitige Vollmachtsbeendigung oder ein vorzeitiger Vollmachtswiderruf ist nur möglich, wenn der Treuhänder und Schriftenverfasser aus sämtlichen Haftungen für die von ihm im Rahmen der Abwicklung des Liegenschaftsprojektes und der in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge und übernommenen Treuhandschaften sowie Aufträgen von sämtlichen Parteien der kaufenden Vertragspartei, deren finanzierenden Banken und sonstigen Berechtigten schriftlich entlassen wurde.
9. Frau Mag. Susanne Riedler, geboren am 9.5.1994, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt wird weiters ausdrücklich und unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt Vereinbarungen zur Übertragung von Miteigentumsanteilen für die kaufende Vertragspartei in grundbuchsfähiger Form

unter Zugrundelegung des endgültigen Nutzwertgutachtens zu unterfertigen und zwar ebenfalls im Sinne einer Spezialvollmacht gem. § 31 Abs 6 iVm § 77 GBG.

XIV. Wohnungsverwaltung

Die Vertragsparteien bestellen hiermit die ... zur
Wohnungsverwalterin und bewilligen ausdrücklich bei der
Liegenschaft **EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen** die
Ersichtlichmachung des Verwalters ..., FN ...

Freistadt, am