

**FAMILIENGLÜCK OSWALD | MODERNES
ECKREIHENHAUS | 460m² GRUNDSTÜCK |
ERSTBEZUG FRÜHJAHR 2026**

Objekt: IH203 • 4271 St. Oswald bei Freistadt
493.000,00 €



Symbolbild

Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr.	IH203
Betreuer	Stefan Huber
Auftragsart	Exklusiv
Katastralgemeinde	St. Oswald
KgNr	41023
Widmung	Bauland Wohngebiet
Anteile	1/1
Eigentumsform	Alleineigentum

Geografische-Angaben

PLZ	4271
Ort	St. Oswald bei Freistadt
Bundesland	Oberösterreich
Land	Österreich
Nähe	Hausarztapotheke
Orientierung	SW
Wohnanlage	Kastlhöf
Lage im Bau	links
Lage Gebiet	Ortslage

Flächen

Wohnfläche	106 m ²
Nutzfläche	115 m ²
Grundstücksgröße	458 m ²
Gartenfläche	229 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	24 m ²
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3

Ausstattung

Internetanschluss	5G, Mobil
Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit	Nicht für Rollstuhlfahrer geeignet
Stellplätze	3 Freiplätze
Etagenzahl gesamt	2
Boden	Parkett
Befeuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Küche	offene Küche
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Ausrichtung	Südwest
Balkon/Terrasse	
Unterkellert	Nein
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Energiestandard	Niedrigenergiehaus KfW40
Ausstattungsqualität	Normal
Bauweise	Massiv
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Dachform	Flachdach
Terrasse	Ja
ruhig	Ja
zentral	Ja
sonnig	Ja
Klimatisierung	Zentralisiert
Verglasung	Doppelt verglast
Gartennutzungsart	Eigennutzung
Balkon/Terrasse	Ja

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Energieausweis gültig bis	16.06.2034
HWB	49 kWh/(m²a)
Klasse HWB	B
PEP-Wert	35
Klasse PEP-Wert	A++
fGEE	0,75
Klasse fGEE	A+
Ausstelldatum	17.06.2024
Energiepass	
CO2-Emissionsklasse	A+
CO2-Ausstoß	7,8
Baujahr lt.	2024
Energieausweis	
Endenergiebedarf	28,5 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja
Altlasten	keine Altlasten lt Verdachtsflächenkataster
Projektstatus	im Bau
Jahrgang Energiepass	2008
Energieausweis	Bedarfsausweis

Verwaltung

Verfügbar ab	Frühjahr 2025
Kinderfreundlich	Ja
Name des Neubaus	Kastlhöf

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,2 km
Dist. Volksschule (km)	1,2 km
Dist. NM-Schule (km)	1,4 km

Dist. Gymnasium (km)	7,3 km
Dist. Autobahn (km)	7,8 km
Dist. Zentrum (km)	1,4 km
Dist.	0,3 km
Einkaufsmöglichkeiten (km)	
Dist. Flughafen (km)	54,8 km
Dist. Bus (km)	1,3 km
Dist. Gaststätten (km)	1,4 km
Dist. Apotheke (km)	7,1
Dist. Arzt (km)	0,75
Dist. Ärztezentrum (km)	9,2
Dist. Sportanlagen (km)	1,4
Dist. See (km)	13,2
Dist. Naherholung (km)	2,1
Dist. Wandergebiete (km)	3,9
Dist. Skigebiet (km)	10,4
Dist. Fernbahnhof (km)	12,4 km
Zulieferung	Ja
Fussweg zu öf. Verkehr	ca. 1 Min.
Fahrzeit zu HBF	ca. 12 Min.
Fahrzeit zu BAB	ca. 5 Min.
Fahrzeit zu Flughafen	ca. 55 Min.

Preise

Kaufpreis	493.000,00 €
Kaufpreis	493.000,00 €
Betriebskosten	85,00 €
Heizkosten (o.WW) (exkl. USt)	25,00 €
HK (o.WW) USt %	20 %
Warmwasser (exkl. USt)	25,00 €
WW USt %	20 %
Sonst. Kosten (exkl. USt)	71,00 €
Heizkosten (inkl USt)	60,00 €

Sonst. Kosten Kauf	71,00 €
Stellplatzanzahl	3
Grunderwerbsteuer (3,5%)	17.255
Vertragserrichtung	5.688
Kaufpreis (inkl. USt)	493.000,00 €
Betr.-Kosten (inkl. USt)	85,00 €
HK (o.WW) USt	5,00 €
Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	30,00 €
WW USt	5,00 €
Warmwasser (inkl. USt)	30,00 €
Sonst. Kosten (inkl. USt)	85,20 €

Heizkosten	50,00 €
Heizkosten USt.	10,00 €

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Reiheneck
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Provision

Provisionsfrei	Ja
----------------	----

Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN ST. OSWALD BEI FREISTADT – WO FAMILIEN WACHSEN UND LEBEN AUFBLÜHT

DAS VORSTELLEN

Ein Zuhause, das mitwächst. Wer eine Familie gründet oder mit den Kindern ein neues Kapitel aufschlagen möchte, sucht mehr als nur vier Wände – man sucht Geborgenheit, Platz zum Entfalten und eine Umgebung, in der sich alle wohlfühlen. Genau das finden Sie hier in St. Oswald bei Freistadt: sonnige Wohnlage, echtes Dorfgefühl und gleichzeitig die Nähe zur Bezirkshauptstadt – perfekt für Familien, die beides möchten.

Unweit vom Unimarkt und der Hausarztordination Dr. Etzlstorfer & Dr. Zauner OG entstehen 6 moderne, gemütliche Reihenhäuser sowie 6 großzügige Doppelhäuser – durchdacht geplant, familienfreundlich gestaltet und mit viel Raum für Ihre persönlichen Wohnträume.

Etwas erhöht über der Oswalder Senke genießen Sie den Blick über den Ort und die sanften Hügel des Mühlviertels – ein Panorama, das jeden Tag ein bisschen Urlaub in den Alltag bringt.

Hier entsteht ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen, Nachbarn einander kennen und gemeinsames Leben großgeschrieben wird.

Am Ende der Projektbeschreibung finden Sie alle Infos zum Umfeld, Schulen, Kinderbetreuung und Infrastruktur – kurz: alles, was Familien wichtig ist.

Nachfolgend stellen wir Ihnen die Häuser im Detail vor und zeigen, wie individuell Sie Ihr neues Zuhause gestalten können. Denn gut geschnittene Grundrisse sind die Basis – aber erst mit Ihren Farben, Ideen, Möbeln und Lieblingsmomenten wird daraus Ihr ganz persönliches Familiennest.

Bei der Planung dieser Häuser wurde an das gedacht, was Familien wirklich brauchen: Raum zum Leben, kurze Wege und ein Zuhause, das mit den Jahren mitwächst.

Aus Kostengründen – und weil moderne Heizsysteme heute kaum Platz benötigen – wurde bewusst auf eine Unterkellerung verzichtet. Das spart Geld, schafft aber dennoch alle nötigen Stauraummöglichkeiten direkt im Haus.

DIE HÄUSER

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück jedes Hauses: hell, freundlich und großzügig gestaltet. Großeisterelemente bringen viel Tageslicht ins Familienleben – ideal für gemeinsame Mahlzeiten, Hausaufgaben oder entspannte Abende auf der Couch.

Ein praktischer Wirtschaftsraum liegt direkt neben dem Wohnbereich. Der Raum kann flexibel genutzt werden: als Hauswirtschaftsraum, Homeoffice oder sogar als zusätzliches Kinder- oder Spielzimmer – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Unter der Stiege findet sich die Haustechnik – kompakt, aber effizient.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer zwischen 14,4 und 17,3m² – perfekt für Eltern und Kinder.

Jedes Zimmer wurde so geplant, dass ein Doppelbett problemlos Platz findet. Das Elternzimmer bietet zudem ausreichend Fläche, um einen Schrankraum zu integrieren – ideal, um Ordnung und Übersicht im Alltag zu bewahren.

Das Badezimmer wurde bewusst familienfreundlich gestaltet: Eine Dusche für den schnellen Start in den Tag und eine Badewanne für entspannte Abende oder das Planschen mit den Kleinsten – denn gerade mit Kindern ist eine gemütliche Wanne einfach unbezahlbar.

Jede Reiheneinheit verfügt über einen eigenen Garten mit 90 bis 270 m² Nutzfläche sowie einer Ter-

rasse mit rund 24 m² – ausreichend Platz für Spielen, Grillen oder einfach zum Durchatmen nach einem langen Tag.

Die Grundstücke sind an den südlichen Enden durch Steinschlichtmauern, Ziersträucher und einen Doppelstabzaun eingefriedet – sicher, grün und pflegeleicht.

Auf der nördlichen Seite befinden sich je Einheit drei PKW-Stellplätze, zusätzlich gibt es ausreichend Besucherparkplätze.

Wer möchte, kann zudem Carports unkompliziert und nachträglich errichten.

Praktisch ist auch der Kellerersatzraum beim Hauszugang – ideal für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte oder Spielsachen.

Hier entsteht ein Zuhause, das Komfort, Sicherheit und Natur vereint – ein Ort, an dem Familien sich rundum wohlfühlen und Kinder sorglos aufwachsen können.

DIE INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde Sankt Oswald liegt nur knapp 10 Minuten östlich der Bezirksstadt Freistadt, rund 25 Minuten vom südlichen Bezirkszentrum Hagenberg/Pregarten/Wartberg und etwa 30 Minuten von der Landeshauptstadt Linz entfernt.

Auf 658 m Seehöhe, an der Faistritz am Rande der Mühlviertler Alm, vereint der Ort die Ruhe des Land Lebens mit der Nähe zur Stadt.

Sankt Oswald ist eine typische, charmante Mühlviertler Marktgemeinde mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert macht.

Ein vielfältiger Branchenmix sorgt dafür, dass Sie alles finden, was Sie für den Alltag benötigen – regional, überschaubar und persönlich.

DAS BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOT

Familienfreundlichkeit wird in Sankt Oswald großgeschrieben. Die Gemeinde bietet eine Krabbelstube, einen Gemeindekindergarten, sowie eine Volks- und Mittelschule direkt im Ort.

Für weiterführende Schulen und spezielle Ausbildungsmöglichkeiten liegt die Bezirksstadt Freistadt in bequemer Reichweite – schnell erreichbar und bestens angebunden.

DAS LEBEN

Sankt Oswald begeistert mit einem breiten Freizeitangebot und vielfältigen Möglichkeiten, aktiv zu sein oder einfach zu genießen. Der Sport- und Freizeitpark lädt zu Bewegung und Begegnung ein – ob beim Fußball, Tennis, Skifahren oder Turnen. Ein Freibad, ein spannender Bogenparcours und der weitem bekannte 18-Loch-Golfplatz des Golfclubs Mühlviertel sorgen für Abwechslung und Freizeitspaß.

Auch Reiterinnen und Reiter kommen voll auf ihre Kosten: Das weitläufige Reitwegenetz mit zahlreichen Einstellmöglichkeiten rund um Sankt Oswald bietet ideale Bedingungen für Pferdefreunde.

Umgeben von den sanften Hügeln des Mühlviertels finden Sie hier Erholung und Entspannung inmitten der Natur. Über 100 km markierte Wanderwege führen auf Höhen zwischen 600 und 1.000 Metern durch romantische Wiesen, stille Wälder und male- rische Landschaften.

Beliebte Ausflugsziele sind der Braunberg (912 m) mit Alpenvereinshütte und der Buchberg mit der Aussichtswarte „Hoh-Haus“.

Auch im Winter zeigt sich Sankt Oswald von seiner schönsten Seite.

Fernab von Hektik und Massentourismus erleben Sie hier eine noch ursprüngliche Natur – ideal für Schneeschuhwanderungen, Langlaufen oder gemütliche Spaziergänge im Schnee.

GENUSS UND GEMEINSCHAFT

Kulinarisch bietet Sankt Oswald eine angenehme Vielfalt: die Bäckerei Haneder, das Ristorante-Pizzeria Napoli, das Gasthaus zur Post, das Restaurant am Golfplatz und das Dorfwirtshaus Gartner in herrlicher, nebelfreier Lage von Marreith laden zum Genießen und Verweilen ein.

Ein reges Vereinsleben mit rund 40 Vereinen verschiedenster Art sorgt für Gemeinschaft, Begegnung und lebendige Dorfkultur – das macht Sankt Oswald zu einem Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Mögliche Besichtigungstermine sind wochentags jeweils an einem Donnerstag und Freitag jeweils von 09.00 – 11.00 Uhr und von 13.00 – 15.00 Uhr möglich. Es wird um eine telefonische Terminvergabe unter 0664 450 90 58 ersucht.

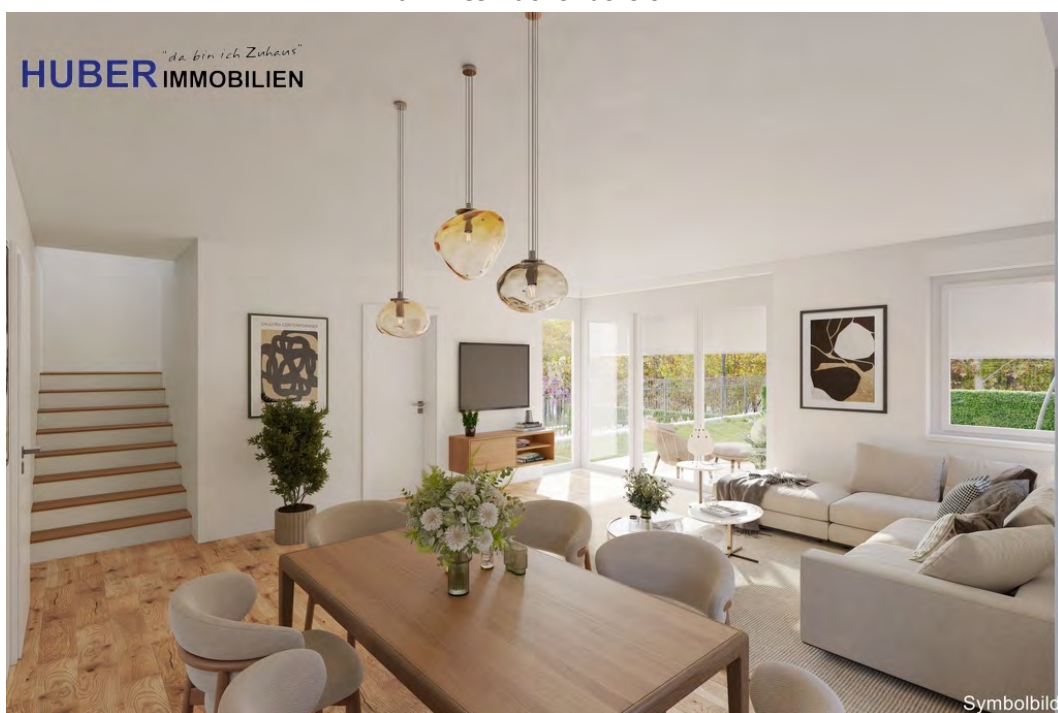
Vereinbaren Sie einen ersten KENNENLERNTERMIN MIT DER IMMOBILIE. Wir freuen uns auf Ihren Anruf

Bilder der Immobilie

Gesamtanlage



Wohn-Ess-Küchenbereich-1



Badezimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer-Eckreihenhaus



Kinderzimmer 2



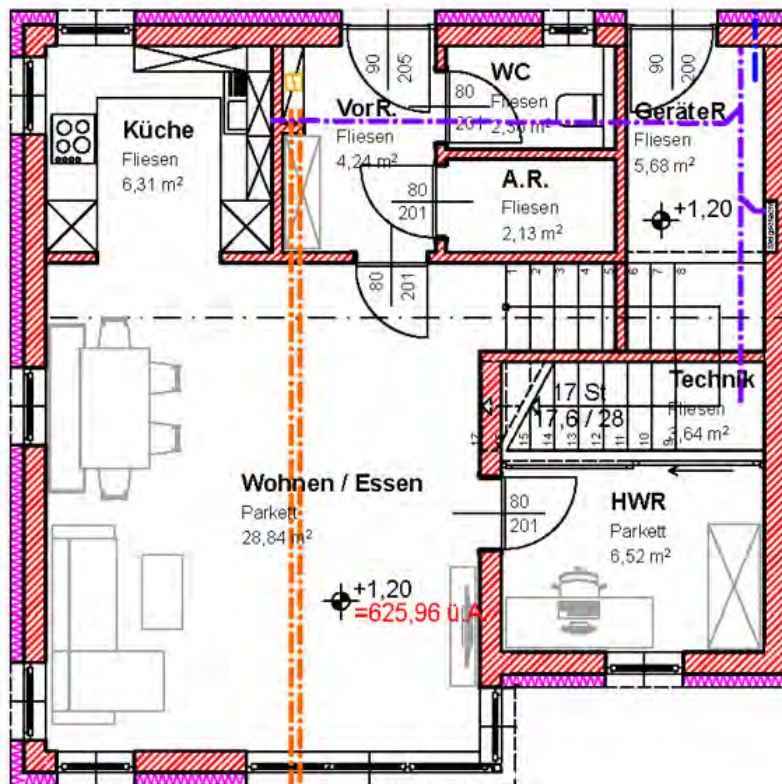
aktueller Baufortschritt



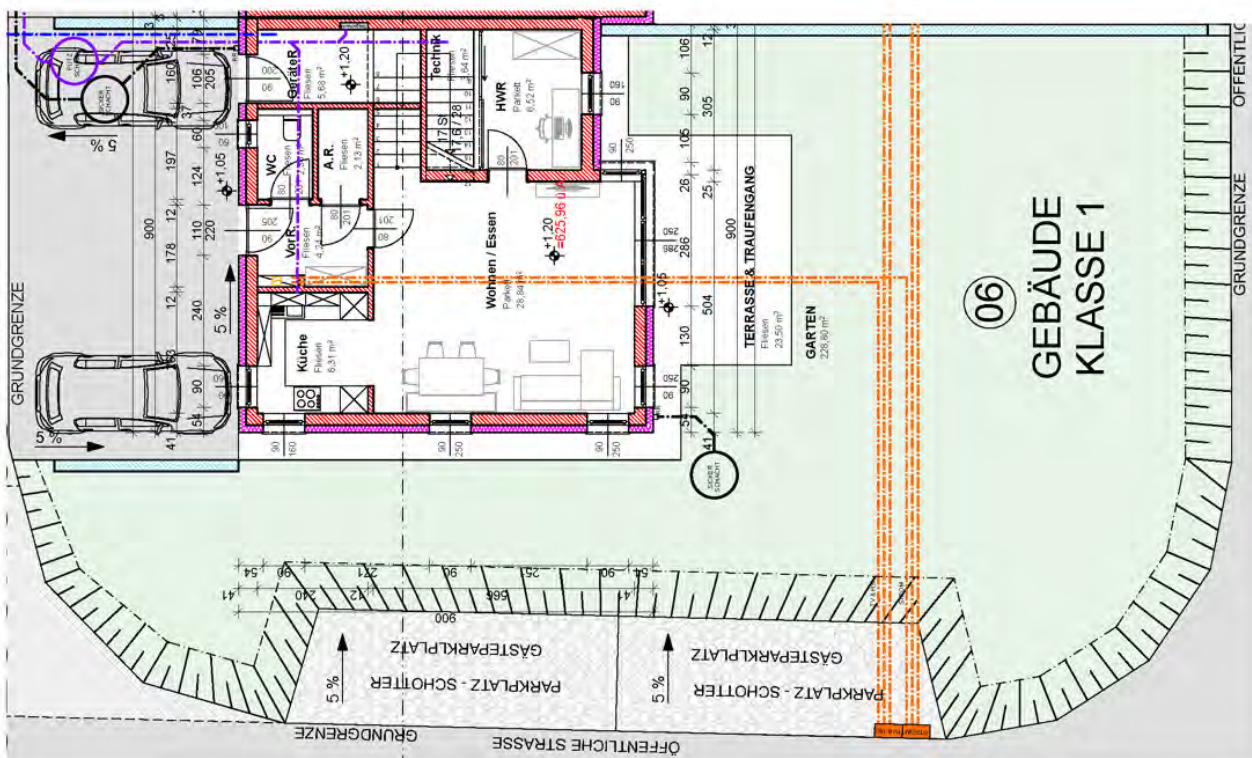
Erdgeschoss_Visualisiert



Grundriss Erdgeschoss



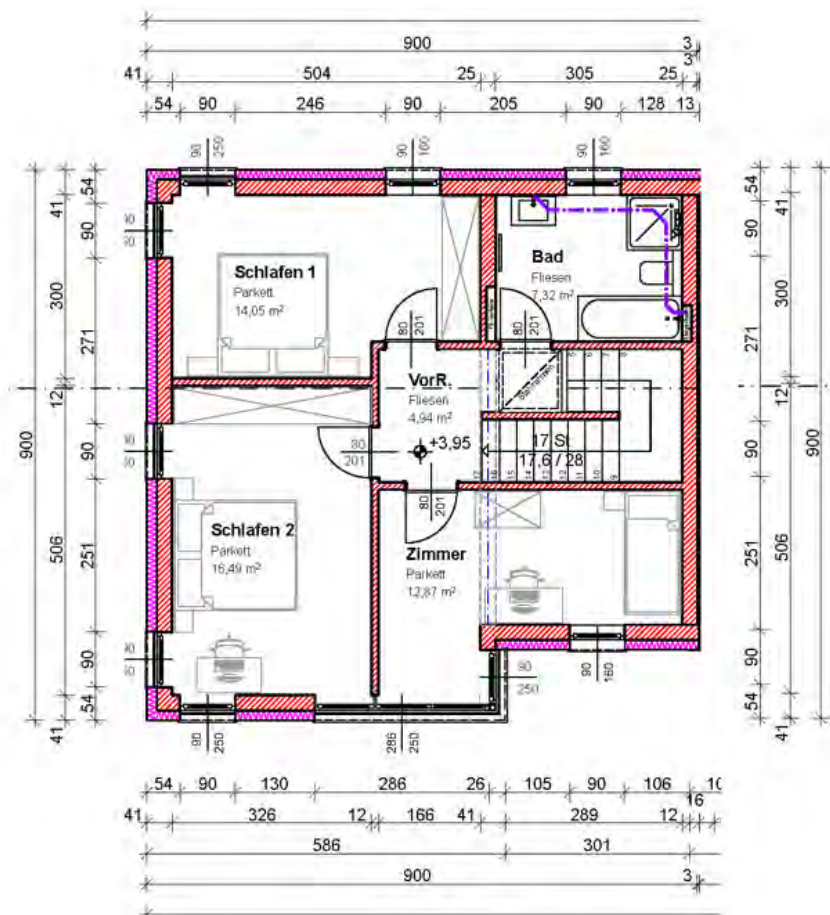
Grundriss-EG-Garten



Obergeschoss_Visualisiert

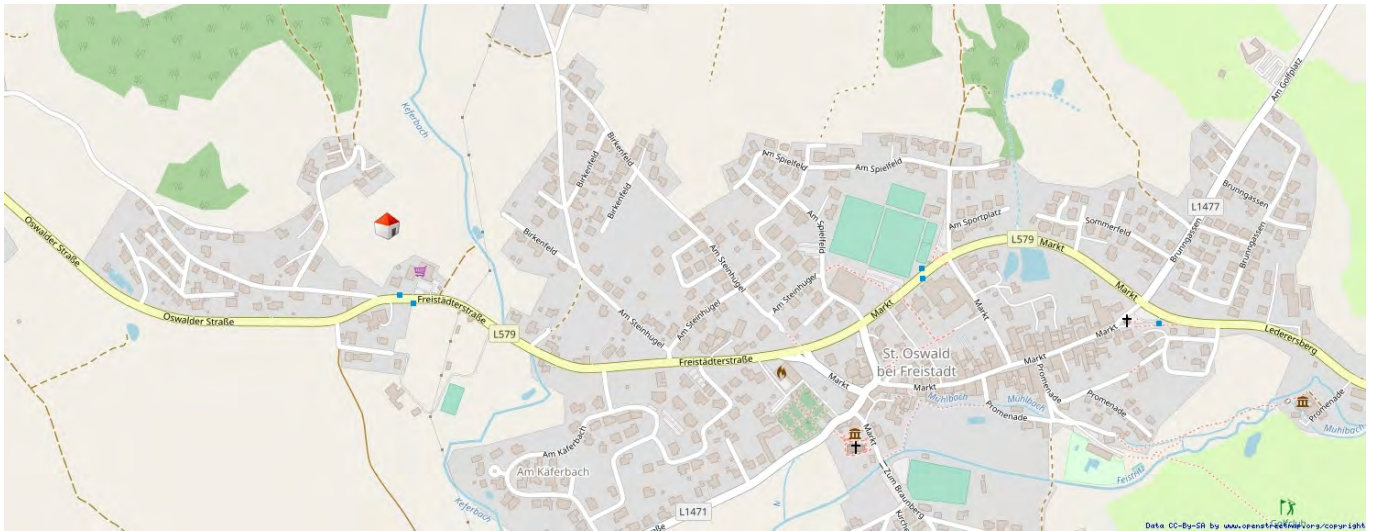


Grundriss Obergeschoss



Lageplan

Lage der Immobilie



Kaufpreis Reihenhaus 1a-St. Oswald	€	493.000,00	
3,5% Grunderwerbsteuer	€	17.255,00	
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€	-	
1,2 %Vertragserrichtungskosten Pauschal	€	5.916,00	
Gesamtkosten	€	516.171,00	
Monatliche Kosten aktuell			
Gemeindeabgaben ca.	€	80,00	
Heiz/Warmwasserkosten/Stromkosten ca.	€	150,00	
Gesamtkosten ca.	€	230,00	€ 230,00
FINANZIERUNG VARIANTE A			
Gesamtkosten	€	516.171,00	
Eigenmittel	-€	106.171,00	
Hypothekarkredit 35 Jahre (2,95 %)	€	410.000,00	
Fixzins 5 Jahre			€ 1.630,00
<u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u>			€ <u>1.860,00</u>
FINANZIERUNG VARIANTE B			
Gesamtkosten	€	516.171,00	
Eigenmittel	-€	156.171,00	
Hypothekarkredit 35 Jahre (3,59 %)	€	360.000,00	
Fixzins 25 Jahre			€ 1.568,00
<u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u>			€ <u>1.798,00</u>
FINANZIERUNG VARIANTE C			
Gesamtkosten	€	516.171,00	
Eigenmittel	-€	186.171,00	
Hypothekarkredit 35 Jahre (3,75 %)	€	330.000,00	
Fixzins 25 Jahre			€ 1.437,00
<u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u>			€ <u>1.667,00</u>
Rechtliche Hinweise : Das Ergebnis des Kreditrechners dient Ihnen als Orientierungshilfe.			
Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung von weiteren Entgelten, zB Kontoführung. Die			
Bereitstellung dieses Rechners stellt kein Angebot dar. Jede Haftung für allfällige Fehlfunktionen wird			
daher ausgeschlossen. Nutzen Sie darüber hinaus die Kompetenz Ihres Bankberaters und lassen Sie sich			
unverbindlich Ihre persönliche Finanzierung zusammenstellen.			
Quelle: https://www.zinsen-berechnen.de/kreditrechner			

Ihr Ansprechpartner



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt

Telefon: +43 664 450 90 58

Mobil: +43 664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

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

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023

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

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



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

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

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

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

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Geschäftsführer Stefan Huber

vertreten ist.

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

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

I. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 133e ABGB.
- Anm.: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

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

6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehen.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltungen für Superäufkate auf einem Grundstück bei einem Wert
 - bis EUR 36.336,42 je 4 %
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 *
 - ab EUR 48.448,51 je 3 %
 - b) bei Optionen
 - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

*Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

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

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

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

Grundwert

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

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

Gebäudewert

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

2. Grundbucheintragungsgebühr

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

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

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

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

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

IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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

4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

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

V. Energieausweis

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

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

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

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

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

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

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

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

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

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

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

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

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

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

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

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften,

Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

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

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

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

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

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

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

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

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

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

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

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

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

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

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

VII. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

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

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

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

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

Ausübung des Rücktrittsrechts

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

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

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

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

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

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

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

* siehe Anhang

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

a) entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,

b) oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

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

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

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

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

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

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
 - noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat,
- kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

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

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

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

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

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

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

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

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperkontomodell) 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 »steuerverfänglichen Immobilien«, die ab dem 01.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfängliche Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

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

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuer-mindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absatzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsatzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

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

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

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

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

2. Befreiung von der Immobilienvertragssteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsatzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

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

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

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01. 04. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

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

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

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

Widerrufsformular

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

An

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

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

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

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

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum

Unterschrift des Verbrauchers
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41023 St. Oswald
BEZIRKSGERICHT Freistadt

EINLAGEZAHL 898

Letzte TZ 3257/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1330/10 G Gärten(10) * 1026 Kastlhöf 1c
Kastlhöf 1b
Kastlhöf 1a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 2798/2024 Bescheid 2024-07-22 Bauplatz (auf) Gst 1330/10
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gerald Dobusch

GEB: 1953-06-14 ADR: Volksfeststraße 16a / EG, Linz 4020

a 2798/2024 Kaufvertrag 2024-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-09-04

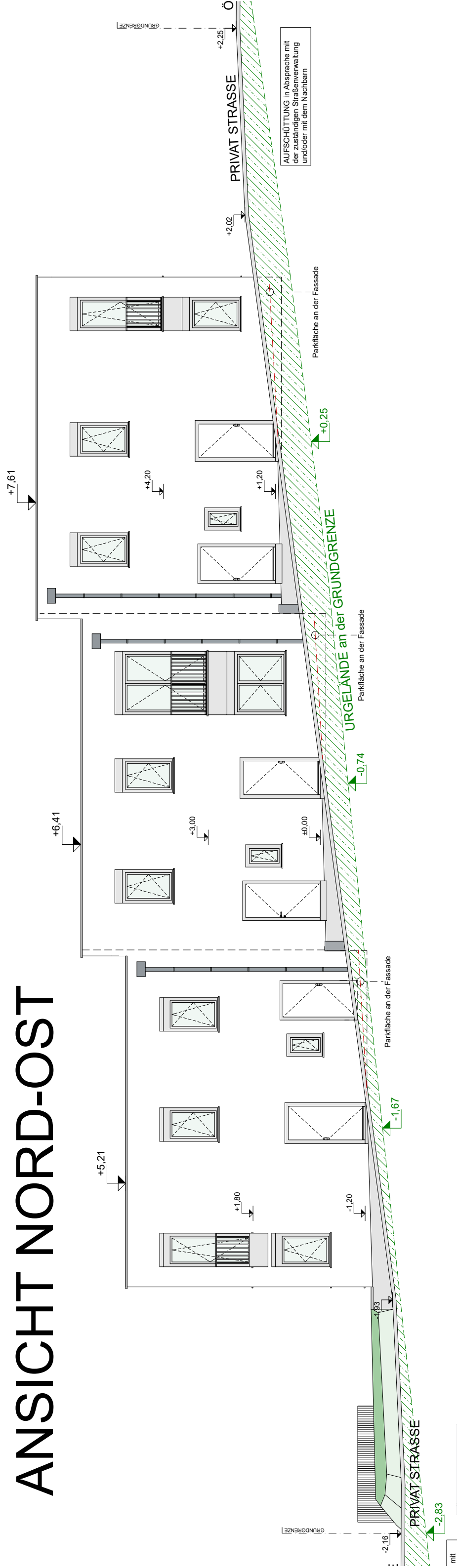
Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

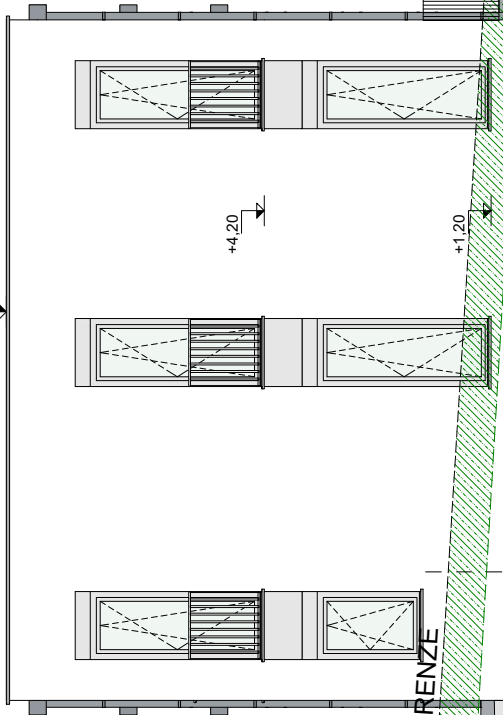
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ANSICHT NORD-OST



ANSICHT NORD-WEST

+7,61



AUFSCHÜTTUNG in Absprache mit
der zuständigen Straßenverwaltung
und/oder mit dem Nachbarn

+1,64

ICHE STRASSE AN DER GRUNDGRENZE

NEUES GELÄNDE an der HAUSFASSE

URGELÄNDE an der GRUNDGRENZE

PRIVAT-PARKPLATZ

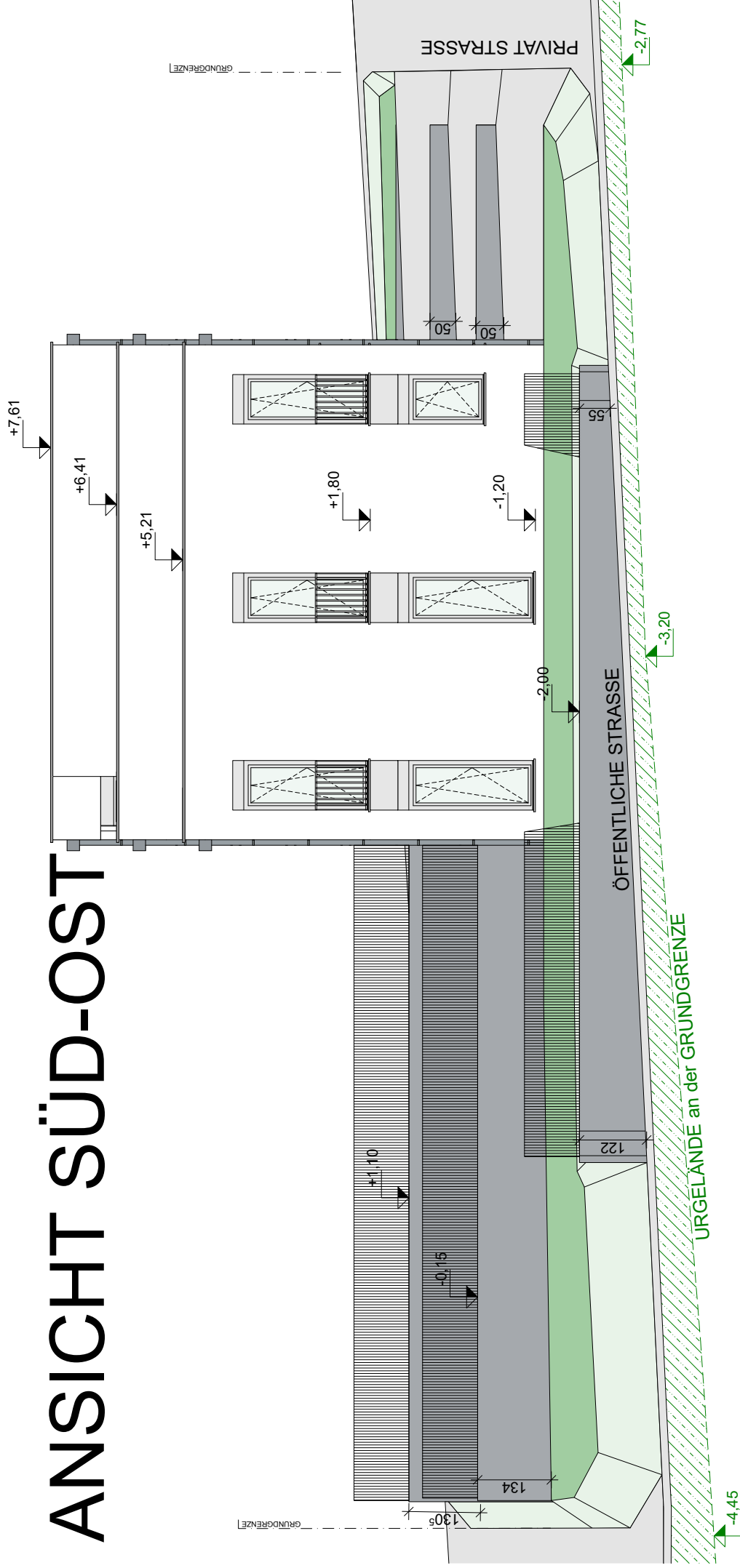
-0,00

+0,38

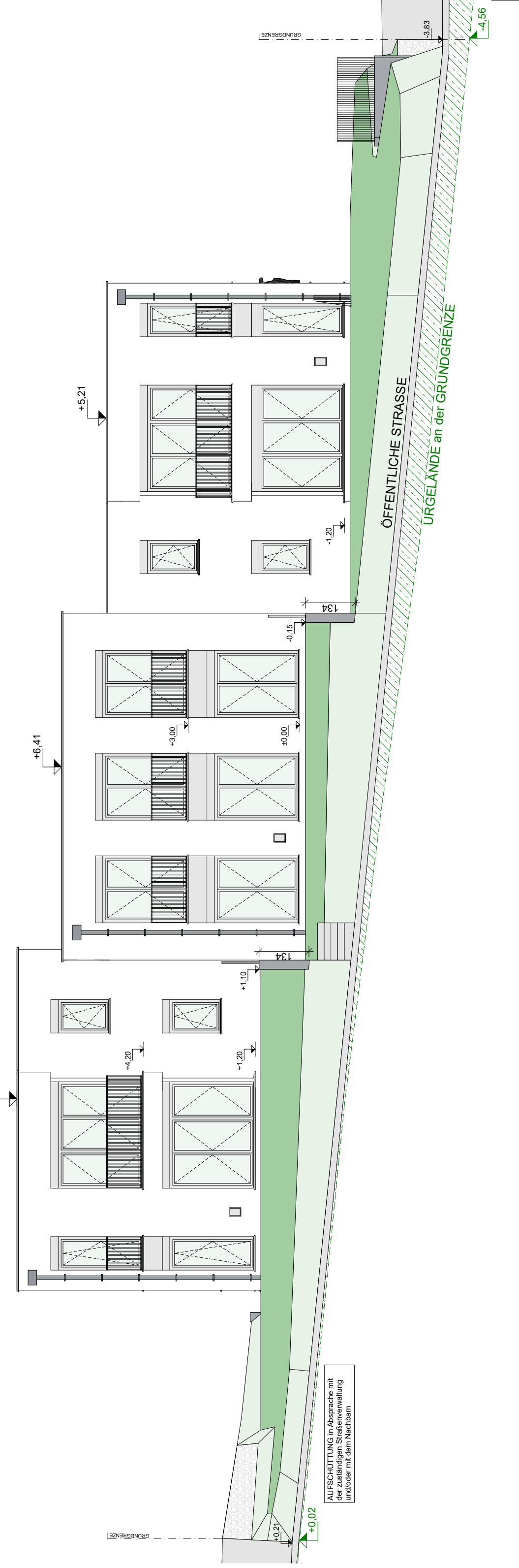
AL
de
un

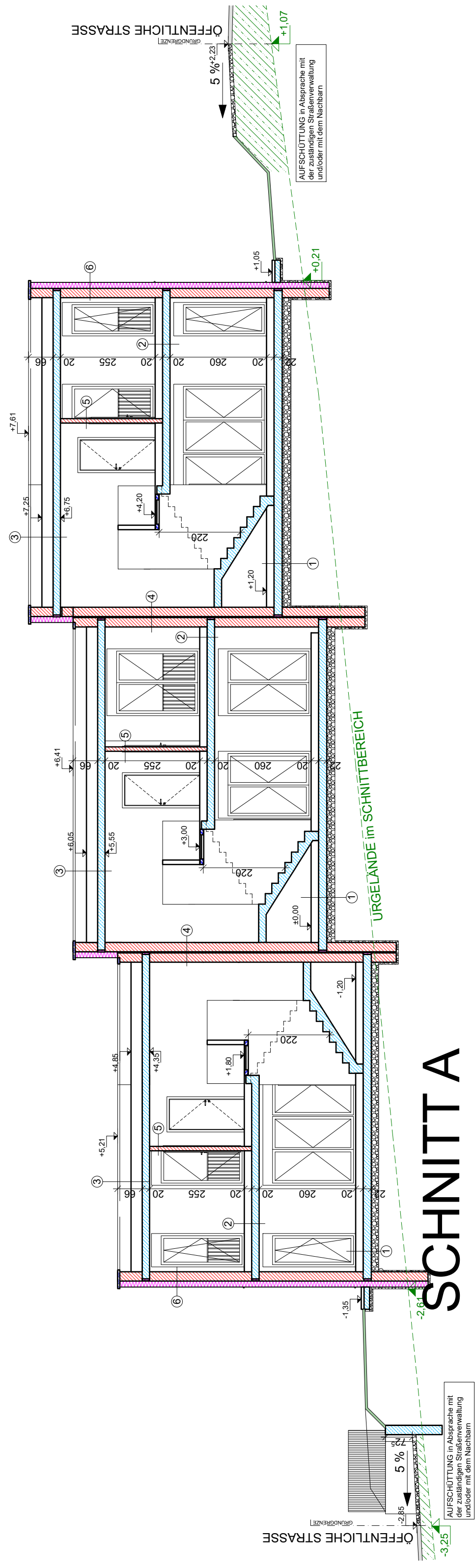
GRUNDGRENZE

ANSICHT SÜD-OST



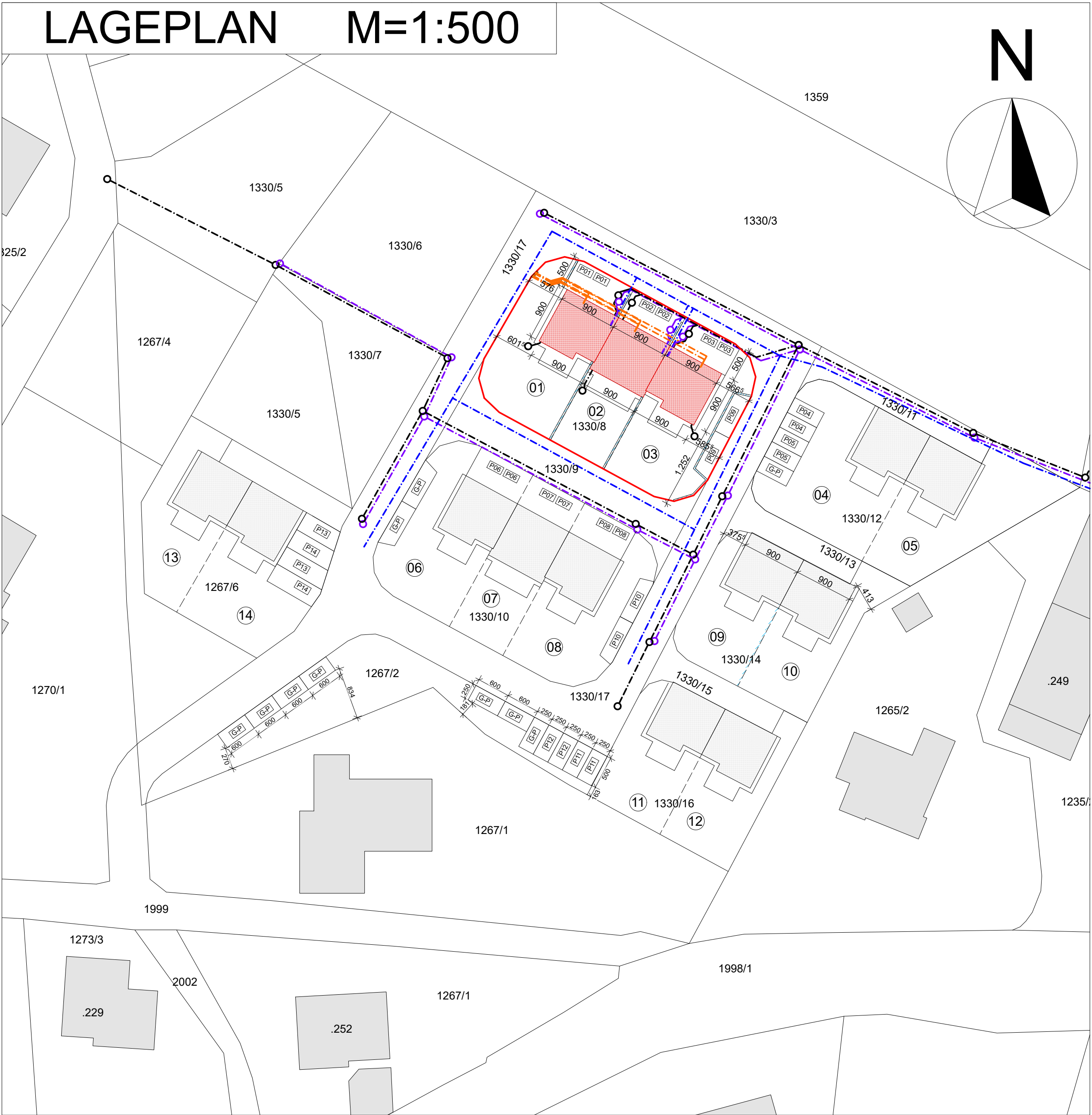
ANSICHT SÜD-WEST

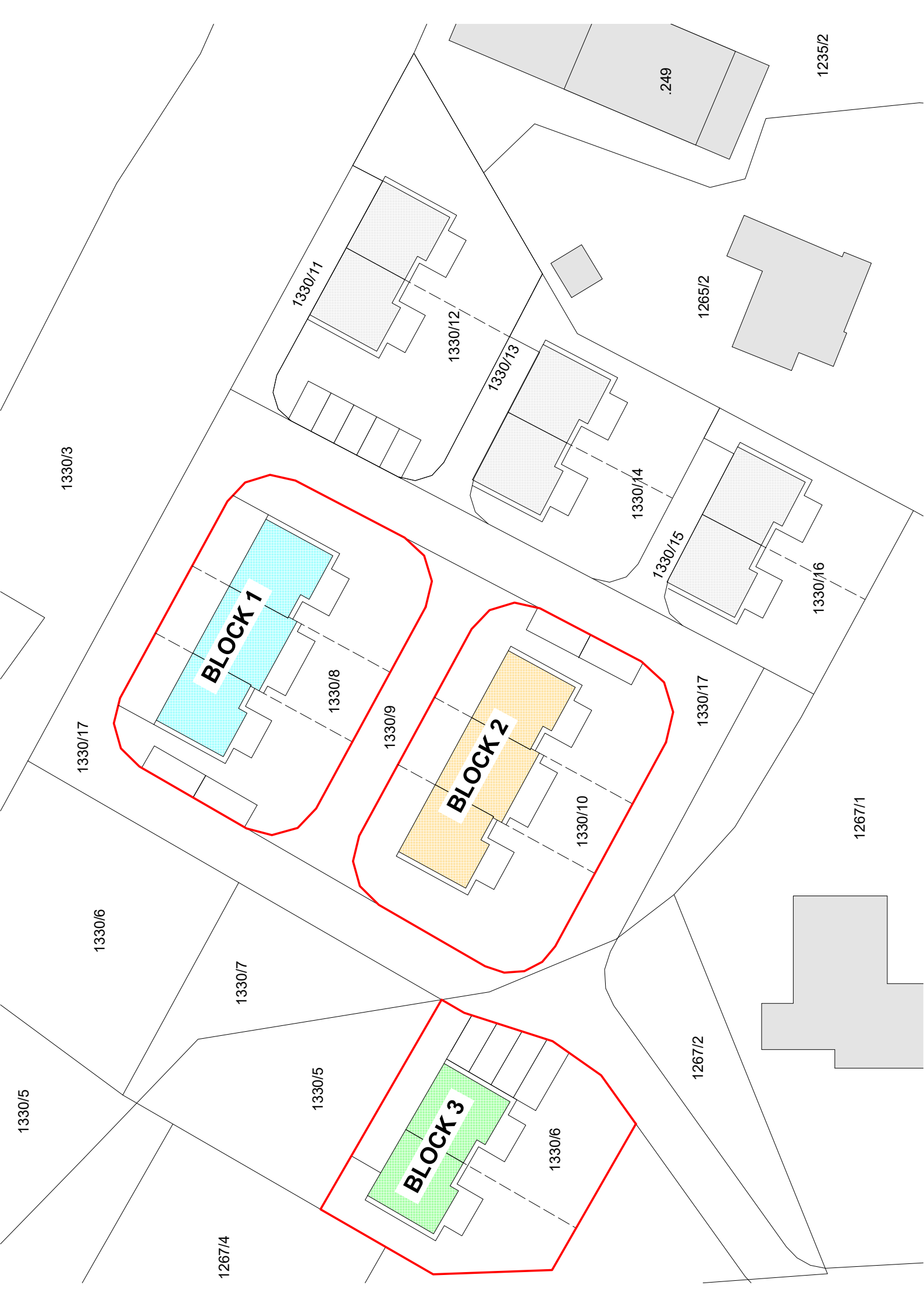


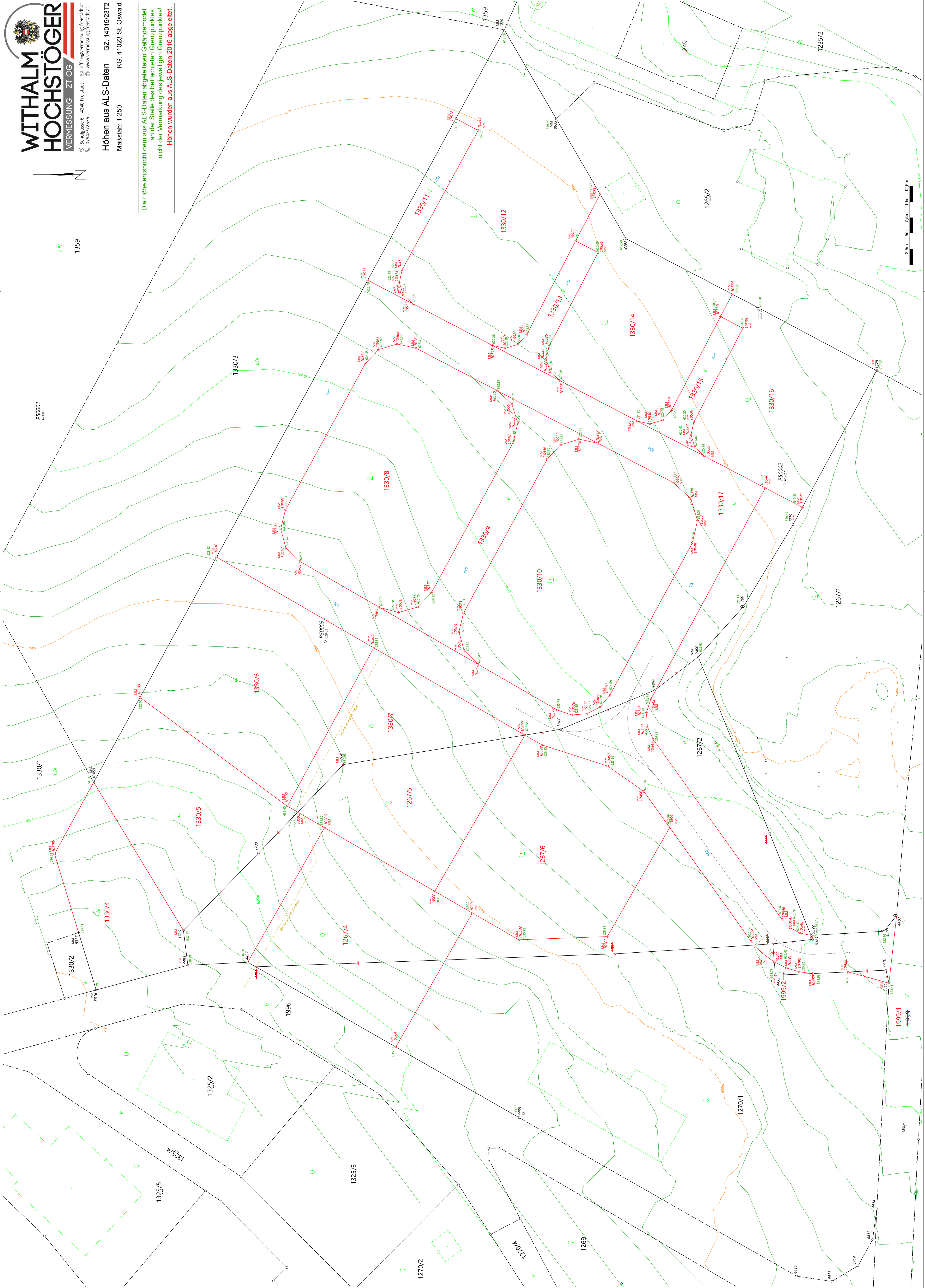


LAGEPLAN M=1:500

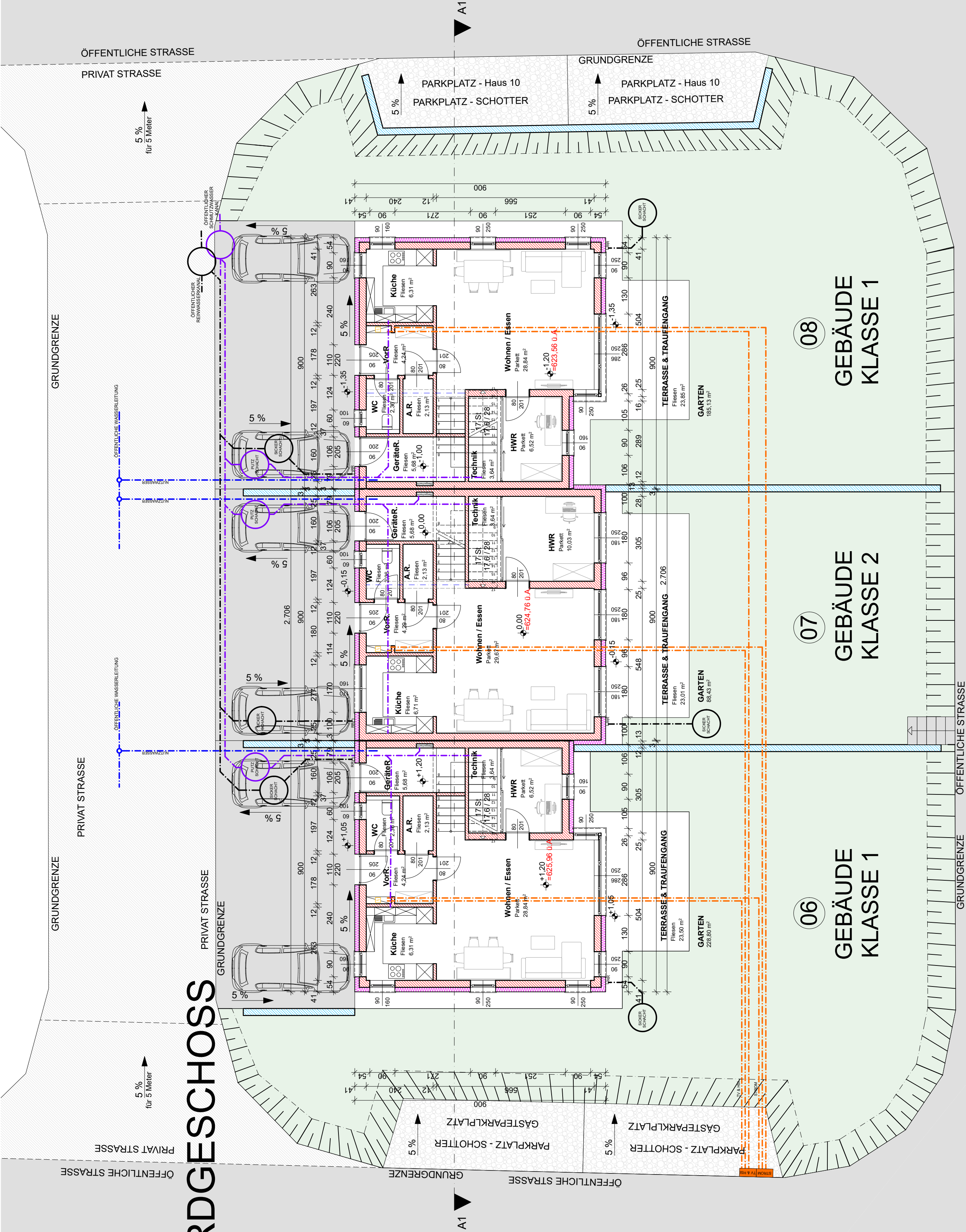
N

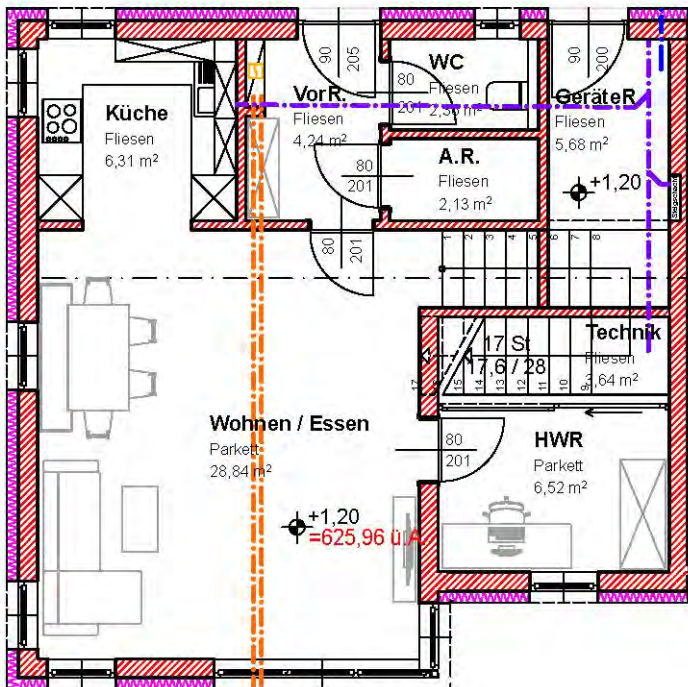


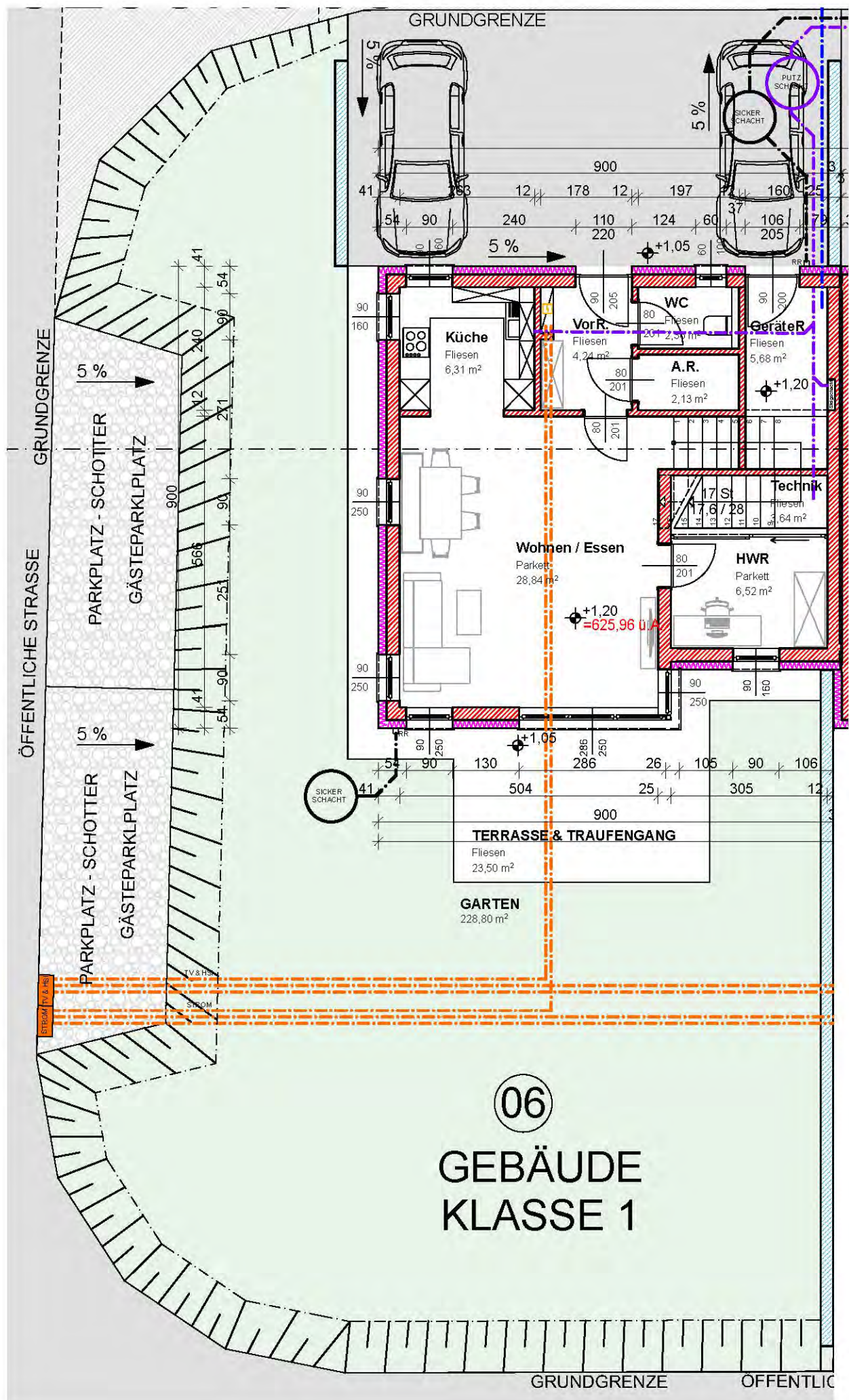


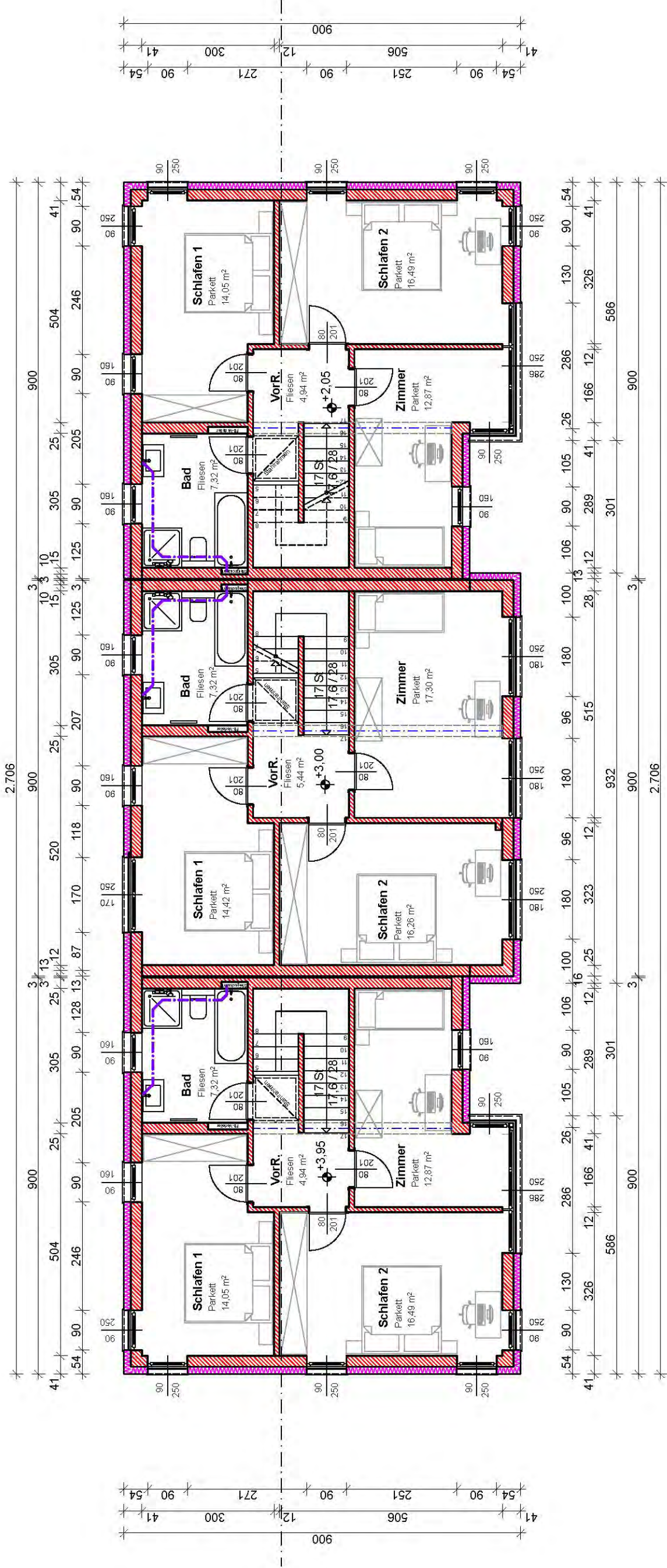


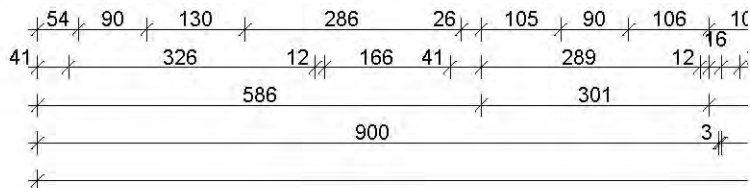
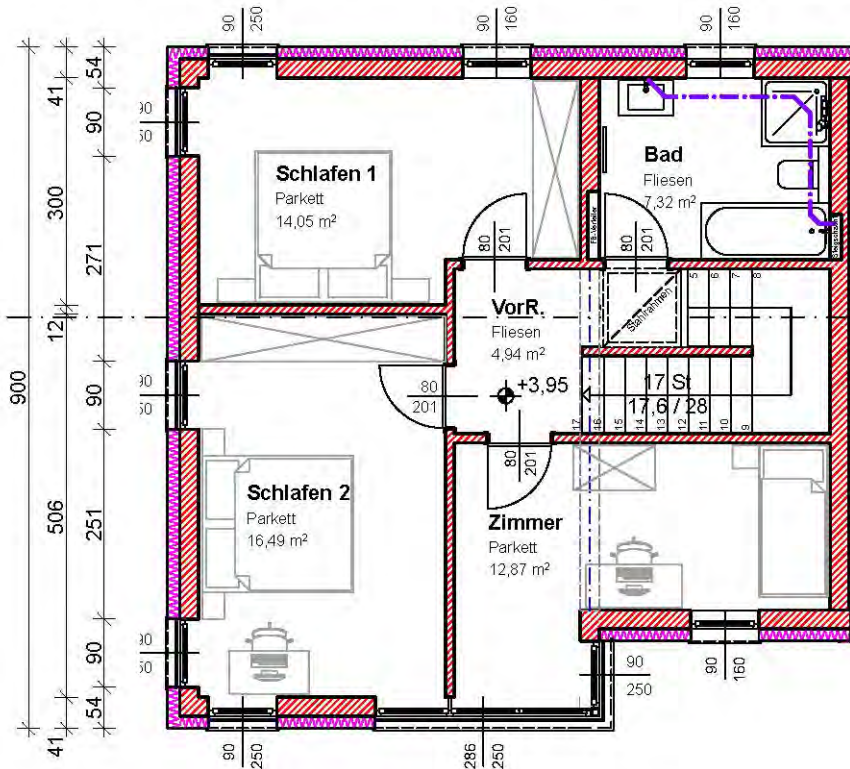
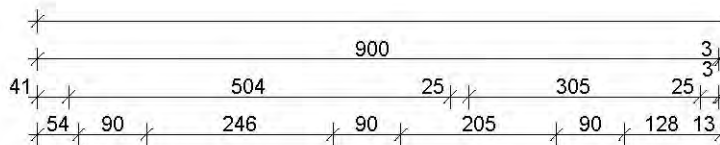
ERDGESCHOSS































St. Oswald b. Fr., am 19. Dezember 2024

RSb

Gegenstand: Bauvorhaben **Errichtung von 3 Reihenhäusern Haus 6-8**
Grundstück Nr. **1330/10 EZ 204 KG 41023 St. Oswald**
Baubewilligung
Bezug: Ihr Ansuchen vom **17.06.2024**
Vermessung des Bauplatzes am 17.12.2024

Herrn
Gerald Dobusch
Fadingerstraße 7
4020 Linz

Bescheid

I. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens am 18. Juni 2024 wird Ihnen gemäß
§ 35 (1) der O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 die

Baubewilligung für die

Errichtung von 3 Reihenhäusern Haus 6-8

auf dem **Grundstück Nr. 1330/10, EZ 204, KG 41023 St. Oswald** entsprechend dem aufgelegenen
und als solchen gekennzeichneten Bauplan der Fa. Holzhaider Bau GmbH, Wartberg 1, 4271
St. Oswald b. Fr. vom 14. Juni 2024, Plan. Nr. 01 erteilt.

Gemäß § 35 (2) O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 werden folgende **Bedingungen und Aufla-**
gen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benüt-
zung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist **projektgemäß** (entsprechend dem Bauplan, dem Energieausweis und der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung eventueller, im Befund beschriebenen Abänderungen und Ergänzungen auszuführen, zu betreiben und instand zu halten.

2. Vor den Erdarbeiten, durch welche **unterirdische und oberirdische Leitungen oder Einbauten** berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten nachweislich das Einvernehmen herzustellen.
3. Vor Baubeginn ist eine eingehende **Baugrunduntersuchung** vorzunehmen und das Ergebnis ist in den statischen Berechnungen und Bemessungen bzw. Dimensionierungen zu berücksichtigen.
4. Bei **sämtlichen absturzgefährdeten Stellen** (Fallhöhe von mehr als 60cm), zu denen der Zutritt möglich ist, sind standsichere **Geländer** mit einer **Höhe** von mind. **1,00 Meter** zu errichten. Die Geländer sind gem. ÖNORM B 5371 auszuführen und dürfen keine Leiterwirkung aufweisen (nicht besteigbare Sprossen, Öffnungen $\leq 12\text{cm}$, ect.). Verglasungen müssen aus Verbundsicherheitsglas bestehen.
5. **Vertikale Verglasungen, die als Absturzsicherung dienen**, müssen entlang begehrbarer Flächen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas (z.B. Verbundsicherheitsglas) und nicht offenbar hergestellt oder mit einer zusätzlichen Absturzsicherung gemäß ÖNORM B 5371 ausgestattet werden.
6. **Vertikale Verglasungen** (wie z.B. Glaswände) ohne absturzsichernde Funktion müssen bis **85 cm Höhe** über der Standfläche aus **geeignetem Sicherheitsglas** z.B. Einscheibensicherheitsglas hergestellt werden.
7. **Ganzglastüren**, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis **1,50m Höhe** über der Standfläche müssen aus **geeignetem Sicherheitsglas** z.B. Einscheibensicherheitsglas hergestellt werden.
8. **Für die erste Feuerlöschhilfe ist in jedem Wohngebäude mindestens 1 Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandschutzklassen A B, griffbereit zu montieren und alle 2 Jahre auf Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen.**
9. Die **Dachwässer** sind in entsprechend zu dimensionierenden Sickerschächten (Dimensionierung nach ÖNORM B 2506-1) auf eigenem Grund und Boden einzuleiten oder in Absprache mit dem Betreiber des örtlichen Kanalnetzes in den Ortskanal einzuleiten.
10. Die **Oberflächenwässer der befestigten Zufahrt** sind in entsprechend zu dimensionierenden Sickermulden (Dimensionierung nach ÖNORM B 2506-1) auf eigenem Grund und Boden einzuleiten oder in Absprache mit dem Betreiber des örtlichen Kanalnetzes in den Ortskanal einzuleiten.
11. Die Oberflächenwässer der Zufahrt dürfen nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
12. Der Bauauftraggeber hat die Beendigung der Bauausführung der Baubehörde mit Befund anzuzeigen (§ 43 Oö. BauO).

Folgende Unterlagen sind der Fertigstellungsanzeige beizulegen:

- Ein Befund über die bewilligungsgemäße und fachtechnisch richtige Ausführung des Bauvorhabens oder einzelner Teile
- Ein Befund über den Zustand des Rauchfanges
- Ein Befund über die Elektrizitätsanlage

- Ein Befund über die Blitzschutzanlage

Die Benützung des Bauvorhabens setzt diese Fertigstellungsanzeige voraus.

Hinweise:

- Der verantwortliche Bauführer hat:
 - Vor Beginn der Bauausführung den **Zeitpunkt des Baubeginns**
 - Die eventuelle **Zurückziehung oder Entziehung** der Bauführung der Baubehörde anzuzeigen.
- Sollten sich im Zuge der Bauausführung **Änderungen vom genehmigten Projekt** ergeben, sind diese unter Vorlage von Abänderungsplänen der Baubehörde sofort (vor der Änderung) bekannt zu geben bzw. sind die hierfür allenfalls erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen zu erwirken.
- Sämtliche baulichen Anlagen **entlang der Straßengrundgrenzen** bis 8 m Entfernung dürfen nur errichtet werden, wenn nachweislich die Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung erwirkt wurde (z.B. Einfriedungen, Geländeänderungen, ect.)
- Das Bauwerk ist mit den **elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften** entsprechenden und den Bodenverhältnissen angepassten **Erdungssystem** auszustatten.
- **Schächte (Kellerlichtschächte), Ausstiege, Einbringöffnungen** sind trag- und verkehrssicher abzudecken.

- **Hinweis zu Radonschutz:**

Radonschutz bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen:

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet bzw. Radonschutzgebiet im Sinne der Radonschutzverordnung (RnV), BGBl. II Nr. 470/2020.

Für eine radonsichere Ausführung ist § 3 Oö. Bautechnikverordnung 2013 (Oö. BauTV 2013) in Verbindung mit Punkt 8.2 der OIB Richtlinie 3, Ausgabe 2019, maßgeblich. Hinsichtlich der erforderlichen bautechnischen Anforderungen wird auf die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Teil 2: Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ verwiesen.

- Es müssen in allen **Aufenthaltsräumen** sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen – ausgenommen Küchen – jeweils mind. 1 unvernetzter **Rauchwarnmelder** angeordnet werden.
- Bezüglich der Kehrmöglichkeit von **Rauchfängen** ist rechtzeitig das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen. Der Querschnitt von Rauchfänge hat der zu erwartenden Kesselleistung bzw. Abgasmenge zu entsprechen. Bei Verwendung von Fertigteilrauchfängen sind im Zuge der Montage die amtlichen Zulassungsbedingungen genauestens zu beachten. Die Putz- und Kehrtüren sind so anzuordnen, dass der Zugang zu diesen jederzeit gewährleistet ist und sich 50 cm vor und 30 cm seitlich der Öffnungen kein brennbarer Fußbodenbelag befindet. Weiters ist vor Benützung von Rauchfängen die gesamte Feuerungsanlage, einschließlich Rauchfang, Kehrstelle, Anschlüsse usw. einer Überprüfung zu unterziehen und vom prüfenden Organ ein Befund zu erstellen (Hinweis: § 22 Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz).

Rechtsgrundlagen:

Oö. Bauordnung, Oö. Bautechnikgesetz 2013, Oö. Bautechnikverordnung 2013, OIB Richtlinien 1-6 (Stand 2019), Oö. Straßengesetz 1991, Oö. Raumordnungsgesetz 1994, Oö. Heizanlagen- und

Brennstoffverordnung 2005, Öö. Luftreinhalte und Energietechnikgesetz 2002), Alle gesetzlichen Grundlagen in der jeweils gültigen Fassung

Auflagepunkt Oberflächenentwässerung

Am Bauplatz sind folgende Punkte einzuhalten:

- Rückhaltemaßnahmen des Oberflächenwassers (Retention) mit mind. 4 m³ je 100 m² befestigte Fläche und max. 0,5 l/s Ableitung pro 100 m² befestigte Fläche in den Regenwasserkanal der Marktgemeinde St. Oswald b. Fr.
- Gestaltung der Gärten mit Gefälle weg vom Gebäude und freier Vorflut entlang der Grundgrenzen zur Straße
- Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungen und sonstige Öffnungen sind hochzuziehen, um das Eindringen von Oberflächenwasser möglichst zu verhindern.

Hinweise der Straßenverwaltung

- Sollte die **Inanspruchnahme von dem in der Verwaltung der Gemeinde stehenden öffentlichen Gut** im Zuge der Bauausführung notwendig werden, so ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung mindestens zwei Wochen vorher um die straßenrechtliche Bewilligung gemäß §90 StVO 1960 anzusuchen.
- § 92. StVO 1960 **Verunreinigung der Straße.**(1) Jede gröbliche oder die Sicherheit der Straßenbenützer gefährdende Verunreinigung der Straße durch feste oder flüssige Stoffe, insbesondere durch Schutt, Kehrrecht, Abfälle und Unrat aller Art, sowie das Ausgießen von Flüssigkeiten bei Gefahr einer Glatteisbildung ist verboten. Haften an einem Fahrzeug, insbesondere auf seinen Rädern, größere Erdmengen, so hat sie der Lenker vor dem Einfahren auf eine staubfreie Straße zu entfernen.
- Um eine **Sichtbehinderung** von Verkehrsteilnehmern auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, dürfen hochwachsende Bepflanzungen (z.B. Thujen) erst in einer Entfernung von **mindestens 2 m** zur Straßengrundgrenze gepflanzt werden.
- Entlang von Straßenkreuzungen sowie Haus- und Garageneinfahrten ist ein der StVO 1960 i.d.F. BGBl. Nr. 142/2000 entsprechendes **Sichtfeld** von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Nutzung freizuhalten.

II. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde einzuzahlen.

- a) Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl 114/1994 idgF

Tarifpost G/8 209,30 Euro

- b) Bundesgebühren 111,80 Euro

Somit insgesamt **321,10 Euro**

Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht: Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Der Bürgermeister:



Michael Spörker

Beilagen:

Rechnung

Niederschrift

HINWEISE:

1. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
2. Der Bauherr hat sich gemäß Bundesgesetz über die Koordination bei Bauarbeiten (Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG), seit dem Jahre 1999 in Kraft, beim Haus(um)bau eines Planungskoordinators für die Vorbereitungsphase und eines Baustellenkoordinators für die Ausführungsphase zu bedienen, wenn auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden.
3. Hinweis der OÖ. Ferngas Netz GmbH:
Gemäß den einschlägigen Regeln der Technik ist ein Überbauen von Erdgas-Hausanschlussleitungen nicht zulässig, wenn dadurch der Zugriff zur Hausanschlussleitung verhindert wird. Darüber hinaus ist vor Beginn von nachträglichen Baumaßnahmen im Leitungsbereich das Einvernehmen mit dem zuständigen Netzbetreiber herzustellen.
4. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sie spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn eine Grabungsmeldung an nachstehend angeführte Kontaktmöglichkeit an die Telekom Austria AG richten mögen: Telefonisch: 0800100100, Fax: 059059742999, Mail: ai.nord.rm.avi@telekom.at

Ergeht an:

Gerald Dobusch, Fadingerstraße 7, 4020 Linz

Fa. Holzhaider Bau GmbH, Wartberg 1, 4271 St. Oswald b. Fr.

✓ha.

An das
Stadt-, Markt-Gemeindeamt
4271
St.Oswald

Linz , am 17.06.2024

Ansuchen
um Baubewilligung gemäß § 28 O.ö. BauO 1994 LGBI. 66/1994 idF. LGBI. 55/2021

Ich/Wir ersuche(n) um Erteilung der Baubewilligung für das im angeschlossenen Bauplan des
Holzhaider Bau GmbH, Wartberg 1, 4271 St. Oswald/Fr.

vom 27.05.2024 Zl. dargestellte und näher beschriebene
Bauvorhaben **Errichtung von 3 Reihenhäusern Haus 6-8**

Raum für amtliche
Vermerke

auf dem Grundstück / den Grundstücken Nr. **1330/10**

EZ 204 KG 41023 St.Oswald

1. Antragsteller als Bauwerber

(Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.):

Dobusch Gerald -
Fadingerstraße 7
4020 Linz
-

2. Grundeigentümer / Miteigentümer

(Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.):

Dobusch Gerald -
Fadingerstraße 7 -
4020 Linz - -
- -
- -

3. Für das / die genannte(n) Grundstück(e) wurde die

Bauplatzbewilligung n mit Bescheid vom Zl. erteilt.¹⁾

Mit Eingabe vom wurde / wird mit einem eigenen
Formblatt um die Bauplatzbewilligung angesucht.¹⁾

Das / die genannte(n) Grundstück(e) gilt / gelten gemäß § 3 Abs. 3
O.ö. BauO als Bauplatz / Bauplätze.¹⁾

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

4. Verzeichnis der Nachbargrundstücke und der Nachbarn in der KG

Grundstück Nr.:	Eigentümer / Miteigentümer (Familien- und Vorname, Wohnanschrift):
1330/3	Gerald Dobusch Fadingerstraße 7, 4020 Linz
1267/2	Dr. Petra Helene Michel Waldstraße 27, 82538 Geretsried - Deutschland
1330/1 1359	Josef Erwin Nimmervoll Mayrhöfen 7, 4271 St.Oswald
1235/2	REBOT GmbH. Freistädterstraße 38, 4271 St.Oswald
1265/2	Monika u. Karl Rohel Freistädterstraße 42, 4271 St.Oswald
1267/1	Mag. Christine Maria Hackl Engerthstraße 214E/6/27, 1020 Wien
1270/1	Edith Maria u. Christian Winklehner Mayrhöfen 56/2, 4271 St.Oswald
1330/17	Gemeindeamt St.Oswald öffentliches Gut Markt 80, 4271 St.Oswald

.....
(Unterschrift des / der Antragsteller/s)**Zustimmung des Grundeigentümers/ der Miteigentümer**

Ich / Wir erteile(n) die Zustimmung zum vorstehenden Ansuchen
um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben
auf dem Grundstück / den Grundstücken Nr. **1330/10**
KG **41023** **St.Oswald**

.....
(Unterschrift des Grundeigentümers / der Miteigentümer)**Beilagen:**

Gefahrenzonenplan (soweit vorhanden)

Bauplan (einschließlich Lageplan und Baubeschreibung) zweifach bzw. einfach bei digitalem Plan in max.
Format DIN A3

Gutachten

Wasserbefund (nur nach Maßgabe des § 18 Oö. BauTG 2013)

Energieausweis gem. § 28 Abs. 2 Z 6 O.ö. BauO 1994

(soweit gem. § 36 O.ö. BauTG 2013 erforderlich)

An die
Marktgemeinde/Stadtgemeinde/Gemeinde

St.Oswald bei Freistadt

Linz, am 11.02.2025

Anzeige

eines Bauvorhabens gemäß _____ O.ö. BauO 1994
idF LGBl. Nr. 70/1998 („Sonstige Bauvorhaben“)

Bundesgebühr

Ich/Wir zeigen hiermit der Baubehörde die beabsichtigte Ausführung des in dem angeschlossenen
Plan vom 11.02.2025 dargestellten und näher beschriebenen Bauvorhabens

auf dem Grundstück Nr. 13330/10 & 1330/8

an. EZ ____204__ KG _____41023 St. Oswald bei Freistadt__

1. **Anzeigender**

(Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.):

Gerald Dobusch
Fadingerstraße 7
4020 Linz

.....
(Unterschrift des Anzeigenden)

2. **Grundeigentümer**

(Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.):

Gerald Dobusch
Fadingerstraße 7
4020 Linz

.....
(Unterschrift des Grundeigentümers)

Beilage:

Plan (doppelte Ausführung)

Baubeschreibung inkl. AGWR II-Datenblatt

gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 Öö. BauO 1994 als Bestandteil des Bauplanes

HOLZHAIDER

1. Antragsteller/in: (Name, Anschrift)

Linz am,

17.06.2024

Fam.- u. Vorname:	Dobusch Gerald	akad. Grad:	-
Fam.- u. Vorname:	-	akad. Grad:	-
Firmenwortlaut:	-		
Anschrift:	Fadingerstraße 7	Ortschaft:	-
PLZ:	4020	Gemeinde:	Linz
Telefon:	-	Email:	-
☒ physische Person (Privatperson)		☐ juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)	

2. Grundeigentümer/in Miteigentümer/in: (Name, Anschrift)

Fam.- u. Vorname:	Dobusch Gerald	akad. Grad:	-
Firmenwortlaut:	-		
Anschrift:	Fadingerstraße 7	Ortschaft:	Linz
PLZ:	4020	Gemeinde:	Linz
Telefon:	-	Email:	-
☒ physische Person (Privatperson)		☐ juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)	

Fam.- u. Vorname:	-	akad. Grad:	-
Firmenwortlaut:	-		
Anschrift:	-	Ortschaft:	-
PLZ:	-	Gemeinde:	-
Telefon:	-	Email:	-
☐ physische Person (Privatperson)		☐ juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)	

3. Planverfasser/in: (Name, Anschrift)

Fam.- u. Vorname:	-	akad. Grad:	-
Firmenwortlaut:	Stonehill e.U.		
Anschrift:	Birkenstraße 14	Ortschaft:	0
PLZ:	4230	Gemeinde:	Pregarten
Telefon:	+43 650 33 44 443	Email:	office@stonehill.at

4. Bauvorhaben (Bezeichnung):

4.1 Projektbezeichnung: Errichtung von 3 Reihenhäusern Haus 6-8

-
-
-

☒ Neubau	☐ Umbau	☐ Zubau
☐ Sonstiger Bau (§ 24 Abs. 1 Z 2)		
☐ Änderung des Verwendungszweckes (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b)		
☐ Größere Renovierung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. a)		
☐ Sonstige Änderung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. b)		
☐ Abbruch		
☒ auf Dauer	☐ befristet bis	

4.2 Örtliche Lage: (Adresse des Bauvorhabens/Bauplatzes)

Anschrift:	Mayrhöfen	Ortschaft:	St.Oswald
PLZ:	4271	Gemeinde:	St.Oswald
KG Nr.:	41023	Katastralgemeinde:	St.Oswald
Grundstücksnr.:	1330/10	Grundbuchnr.:	41023
		EZ:	204
		Aktenz.	-

4.3 Lage an Verkehrsfläche

Straßenart:	Abkürzung	Name:	Abstand:	Anmerkungen:
☐ Autobahn			m	
☐ Bundesstraße			m	Gestattungsvertrag f. Erschließung erf.
☐ Landesstraße			m	Gestattungsvertrag f. Erschließung erf.
☒ Gemeindestraße		1330/17	6,18 m	Absprache mit Gemeinde
☐ Güterweg			m	Absprache mit Gemeinde
☐ Private Straße			m	Geh- u. Fahrrecht lt. Grundbuch

4.4 Abstände von Nachbargrundstücken:

Grundstücks-Nr.:	Abstand:	Grundstücks-Nr.:	Abstand:
1330/17	6,18 m		m
1330/9	5,00 m		m
	m		m
	m		m
	m		m
	m		m

5. Bebauungsgrundlagen:

5.1 Baubehördliche Grundlagen:

Flächenwidmungsplan-Nr.	Widmungskategorie:
	Widmung:
☐ Hochwasserabflussbereich – max. Wasserspiegelhöhe ☐ Gefahrenzonen – Bezeichnung ☐ Geogene Risikozonen – Bez.: ☐ Hangwassergefährdung - Bez.: Schutzmaßn.:	m ü.A.bei HQ 100
☐ Schutzzonen (z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutz, Denkmalschutz, Eisenbahn, Hochspannungsleitungen, Gasleitungen,): Bezeichnung :	
Bauweise: ☒ offen ☐ gekuppelt ☐ geschlossen ☐ Gruppenbauweise	
Bebauungsplan-Nr.:	Bez.:
Neuplanungsgebiet: Verordnung vom	

5.2 Sonstige rechtliche Erfordernisse, Bewilligungen/Anzeigen:

Insb. Gewerbeordnung, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Forstgesetz, Denkmalschutz:

6. Technische Beschreibung des Gebäudes :

6.1 Gebäudeinformationen:^{1,2}

Eigentümer des Gebäudes ³ :		
☒ Privatperson ☐ Land ☐ Unternehmen (AG, GmbH,...)	☐ Bund ☐ Gemeinde ☐ Andere Eigentümer (Vereine, gemeinnütz. Stiftungen)	☐ Andere öffentl.(rechtliche) Körperschaften ☐ Gemeinnützige Bauvereinigung
Aufzug im Gebäude vorhanden/geplant:		
☐ Ja ☒ Nein		
Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude:	Energiekennzahl	
3	siehe EAW kWh/m²a ☐ nicht erforderlich	
Für Baubestände:		
Wärmedämmung der obersten, zugänglichen Decken von beheizten Räumen oder der unmittelbar darüberliegenden Dächer (§ 38 Oö. BauTG 2013 „Nachträgliche Wärmedämmung“):		
Wärmedurchgangskoeffizient(U-Wert)der bestehenden Decke/Dach W/m²K		
- Mindest- Wärmedurchgangskoeffizient = 0,20 W/m²K somit ☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt		

- Wenn nicht erfüllt, Wärmedämmmaßnahmen nicht erforderlich, weil
- ☐ Gebäude mit max. 2 Wohnungen
 - ☐ für das geplante Bauvorhaben kein Energieausweis erforderlich ist
 - ☐ die dafür erforderlichen Aufwendungen durch Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können;
- Beschreibung der geplanten nachträglichen Dämmmaßnahmen

Künftiger Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) für die bestehende Decke/Dach von 0,15 W/m²K

6.1.1 Ver- und Entsorgung:

Trinkwasserversorgung:

- ☒ Anschluss an ein Netz ☐ Eigenversorgung ☐ Kein Anschluss vorhanden

Elektrizitätsversorgung:

- ☒ Anschluss an ein Netz ☐ Eigenversorgung ☐ Kein Anschluss vorhanden

Hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastruktur

- ☐ Vom Zugangspunkt zum Netzabschlusspunkt ☐ Kein Anschluss vorgesehen

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Anzahl der Ladepunkte: Anzahl der Infrastrukturlpunkte:

Gasversorgung:

- ☐ Anschluss an ein Netz ☒ Kein Anschluss vorhanden

Abwasserentsorgung:

- ☒ Anschluss an ein Kanalnetz ☐ Kleinkläranlage ☐ Senkgrube m³
☐ Gülle/Jauchegrube m³

Entsorgung der Niederschlagswasser:

- ☒ Versickerung am Bauplatz ☐ Anschluss an Kanalnetz ☐ Einleitung in Gewässer
 Reinwasserkanal
☐ Retentionsmaßnahmen (zB. Rückhaltebecken, Volumen) m³

Abfallentsorgung:

- ☐ Gemeindeabfuhr ☒ Eigenabfuhr

6.1.2 Flächenangaben zum Gebäude

Überbaute Grundfläche ⁵ :	236,32 m²	m²	m²	m²	m²
Gebäudehöhe ⁶ :	6,41 m	m	m	m	m
Brutto-Rauminhalt ⁷ :	1 614,10 m³	m³	m³	m³	m³
Anzahl der oberirdischen Geschosse:	2	0	0	0	0
Anzahl der unterirdischen Geschosse:	0	0	0	0	0

Geschoßangabe	Brutto Grundfläche je Geschöß ⁸	Durchschnittliche Geschößhöhe ⁹	Bauweise ¹⁰
Erdgeschoss	236,32 m²	3,00 m	Ziegelmauerwerk
Obergeschoss	236,32 m²	3,05 m	Ziegelmauerwerk
	m²	m	
	m²	m	
	m²	m	
	m²	m	
	m²	m	
	m²	m	
	m²	m	

Gesamtnutzfläche (m²): 356,03 m²
 Wohnnutzfläche (m²): 356,03 m²

6.2 Beheizung - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)

- ☒ zentral (für das Gebäude) ☐ dezentral (in der Nutzungseinheit) ☐ keine Beheizung

6.2.1. Heizleistung

Heizleistung der Heizungsanlage in kW:

6.2.2. Errichtungsdatum

Datum der Errichtung der Heizungsanlage:

6.2.3. Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude)

☐ Kessel	☐ Standardkessel ¹²	☐ Niedertemperaturkessel ¹³	☐ Brennwertkessel ¹⁴
	Kesselbetriebsweise:	☐ nicht modulierend ¹⁵	☐ modulierend ¹⁶
☒ Wärmepumpe	☒ Außenluft / Wasser ¹⁷	☐ Sole / Wasser (inkl. Direktverdampfer) ¹⁸	☐ sonstige(z.B.Passivhaus-Kompaktgerät) ²⁰
	☐ Wasser/Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ¹⁹		☒ monovalent (kein anderes Heizsystem) ²¹
	Wärmepumpenbetriebsweise:	☐ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen ²²	
☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung ²³			
☐ Nahwärme (Blockheizung) ²⁴	☐ Fernwärme ²⁵		
☒ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)			
☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger) ²⁶			

6.2.4 Wärmeabgabesystem

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiador, Heizkörper)	☐ Luftheizung (nur Passivhausstandard)
☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)	☐ Gebläsekonvektor

6.2.5 Art des Brennstoffes

☐ Heizöl Extraleicht	☐ Flüssiggas	☐ Hackschnitzel	☒ Strom
☐ Heizöl Leicht	☐ Kohle	☐ Holz-Pellets	☐ andere
☐ Erdgas	☐ Scheitholz	☐ sonstige Biomasse	

6.2 Beheizung - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)

☒ zentral (für das Gebäude)	☐ dezentral (in der Nutzungseinheit)	☐ kein Warmwasser
---	---	--

6.2.5 Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme	
☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels	
☐ separatem Kessel	☐ elektrischer Energie
☐ separater Nah-/Fernwärme	☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem	
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)	

6.4 Art der Belüftung

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)	
☐ mechanische Lüftung:	
☐ Abluftanlage	☐ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgew.
☐ Raumlufttechnische Anlage für:	
☐ Heizung	☐ Kühlung
	☐ Befeuchtung

7. Bauausführung

7.1 Gebäudeklasse

☒ Gebäudeklasse gemäß OIB-RL 2: GK 2	
☐ Betriebsgebäude nach OIB-RL 2.1: Sicherheitskategorie gemäß OIB-RL 2.1: K	
☐ Garagen/Stellplatzüberdachungen nach OIB-RL 2.2	
☐ Beherbergungsbetriebe nach OIB-RL 2.7.3	
☐ Stallgebäude nach OIB-RL 2.7.1.4	
☐ Verkaufsstätten nach OIB-RL 2.7.4	
Anzahl der oberirdischen Geschoße: 2	Brutto-Grundrissfläche: 473 m²

Unterschriften:

Bauwerber/in:

.....

Grundeigentümer/Miteigentümer:

.....

Planverfasser/in:

.....

Bauführer/in:

(Unterschrift spätestens anlässlich Baubeginnsmeldung bzw. Übernahme/Wechsel der Bauführung):

.....

1 - Beschreibung der einzelnen Nutzungseinheiten

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Angaben zur Nutzungseinheit:

Türnr.²⁸:

Topnr.²⁸:

Lage²⁹:

Beschreibung:

Wohneinheit 06

Art der Nutzungseinheit:

- | | |
|--|--|
| ☒ Wohnung | ☐ Groß- Einzelhandelsflächen |
| ☐ Wohnung/Arbeitsstätte | ☐ Verkehrs- und Nachrichtenwesen |
| ☐ Wohnfläche für Gemeinschaften | ☐ Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen |
| ☐ Industrie und Lagerei | ☐ Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung |
| ☐ Bürofläche | ☐ Landwirtschaftliche Nutzung |
| ☐ Privatgarage | ☐ Kirche, sonstige Sakralbauten |
| ☐ Dachbodenfläche | ☐ Sonstiges Bauwerk |
| ☐ Verkehrsfläche | ☐ Kellerfläche |
| ☐ Gemeinschaftliche Nutzfläche | |

Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:

- | | |
|---|--|
| ☐ Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer | ☒ Wohnungseigentum |
| ☐ Hauptmiete | ☐ Dienst- und Naturalwohnung |
| ☐ Sonstige Rechtsverhältnisse | |

1.1 Flächenangaben zur Nutzungseinheit

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: **2** Geschloß(e)

Geschoßangabe	Netto-Nutzfläche ³⁰	Anzahl d. Räume ab 4m ²	Durchschnittliche Raumhöhe ³¹
Erdgeschoss	59,72 m ²	5	2,60 m
Obergeschoss	55,67 m ²	5	2,55 m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m

Ausstattung:

- | |
|---|
| ☒ Badezimmer in der Nutzungseinheit |
| ☒ WC in der Nutzungseinheit |
| ☒ Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit |
| ☒ Wasserauslass in der Nutzungseinheit |

Energiekennzahl/:

- kWh/m²

1.2 Beheizung - Wärmebereitstellungssystem (dezentral in der Nutzungseinheit)

☐ Kessel	☐ Standardkessel ¹²	☐ Niedertemperaturkessel ¹³	☐ Brennwertkessel ¹⁴
	Kesselbetriebsweise:	☐ nicht modulierend ¹⁵	☐ modulierend ¹⁶
☒ Wärmepumpe	☒ Außenluft / Wasser ¹⁷	☐ Sole/Wasser (inkl. Direktverd.)	
	☐ Wasser/Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ¹⁹	☐ sonstige(z.B.Passivh.-Kompaktgerät)	
	Wärmepumpenbetriebsweise:	☒ monovalent (kein anderes Heizsyst.)	
		☐ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen ²²	
☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung ²³			
☐ Nahwärme (Blockheizung) ²⁴	☐ Fernwärme ²⁵		
☒ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)			
☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger) ²⁶			

Wärmeabgabesystem

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper)	☐ Luftheizung (nur Passivhausst.)
☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)	☐ Gebläsekonvektor

Art des Brennstoffes

☐ Heizöl Extraleicht	☐ Flüssiggas	☐ Hackschnitzel	☒ Strom
☐ Heizöl Leicht	☐ Kohle	☐ Holz-Pellets	☐ andere
☐ Erdgas	☐ Scheitholz	☐ sonstige Biomasse	

Beheizung - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)

☒ zentral (für das Gebäude)	☐ dezentral (in der Nutzungseinheit)	☐ kein Warmwasser
---	---	--

Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme		
☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels	☐ separatem Kessel	☐ elektrischer Energie
	☐ separater Nah-/Fernwärme	☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem		
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)		

Art der Belüftung

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)		
☐ mechanische Lüftung:	☐ Abluftanlage	☐ Zu-u. Abluftanl. mit Wärmerückgew.
☐ Raumluftheizungstechnische Anlage für:	☐ Heizung	☐ Kühlung
		☐ Befeuchtung

1 - Beschreibung der einzelnen Nutzungseinheiten

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Angaben zur Nutzungseinheit:

Türnr.²⁸:

Topnr.²⁸:

Lage²⁹:

Beschreibung:

Wohneinheit 07

Art der Nutzungseinheit:

- | | |
|--|--|
| ☒ Wohnung | ☐ Groß- Einzelhandelsflächen |
| ☐ Wohnung/Arbeitsstätte | ☐ Verkehrs- und Nachrichtenwesen |
| ☐ Wohnfläche für Gemeinschaften | ☐ Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen |
| ☐ Industrie und Lagerei | ☐ Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung |
| ☐ Bürofläche | ☐ Landwirtschaftliche Nutzung |
| ☐ Privatgarage | ☐ Kirche, sonstige Sakralbauten |
| ☐ Dachbodenfläche | ☐ Sonstiges Bauwerk |
| ☐ Verkehrsfläche | ☐ Kellerfläche |
| ☐ Gemeinschaftliche Nutzfläche | |

Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:

- | | |
|---|--|
| ☐ Eigenbenutzung durch den Gebäudeeigentümer | ☒ Wohnungseigentum |
| ☐ Hauptmiete | ☐ Dienst- und Naturalwohnung |
| ☐ Sonstige Rechtsverhältnisse | |

1.1 Flächenangaben zur Nutzungseinheit

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: **2** Geschloß(e)

Geschoßangabe	Netto-Nutzfläche ³⁰	Anzahl d. Räume ab 4m ²	Durchschnittliche Raumhöhe ³¹
Erdgeschoss	64,51 m ²	5	2,60 m
Obergeschoss	60,74 m ²	5	2,55 m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m

Ausstattung:

- | |
|---|
| ☒ Badezimmer in der Nutzungseinheit |
| ☒ WC in der Nutzungseinheit |
| ☒ Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit |
| ☒ Wasserauslass in der Nutzungseinheit |

Energiekennzahl/:

- kWh/m²

1.2 Beheizung - Wärmebereitstellungssystem (dezentral in der Nutzungseinheit)

☐ Kessel	☐ Standardkessel ¹²	☐ Niedertemperaturkessel ¹³	☐ Brennwertkessel ¹⁴
	Kesselbetriebsweise:	☐ nicht modulierend ¹⁵	☐ modulierend ¹⁶
☒ Wärmepumpe	☒ Außenluft / Wasser ¹⁷	☐ Sole/Wasser (inkl. Direktverd.)	
	☐ Wasser/Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ¹⁹	☐ sonstige (z.B. Passivh.-Kompaktgerät)	
	Wärmepumpenbetriebsweise:	☐ monovalent (kein anderes Heizsyst.)	
		☐ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen ²²	
☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung ²³			
☐ Nahwärme (Blockheizung) ²⁴	☐ Fernwärme ²⁵		
☒ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)			
☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger) ²⁶			

Wärmeabgabesystem

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper)	☐ Luftheizung (nur Passivhausst.)
☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)	☐ Gebläsekonvektor

Art des Brennstoffes

☐ Heizöl Extraleicht	☐ Flüssiggas	☐ Hackschnitzel	☒ Strom
☐ Heizöl Leicht	☐ Kohle	☐ Holz-Pellets	☐ andere
☐ Erdgas	☐ Scheitholz	☐ sonstige Biomasse	

Beheizung - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)

☒ zentral (für das Gebäude)	☐ dezentral (in der Nutzungseinheit)	☐ kein Warmwasser
---	---	--

Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme		
☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels	☐ separatem Kessel	☐ elektrischer Energie
	☐ separater Nah-/Fernwärme	☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem		
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)		

Art der Belüftung

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)		
☐ mechanische Lüftung:		
	☐ Abluftanlage	☐ Zu- u. Abluftanl. mit Wärmerückgew.
☐ Raumluftheizungsanlage für:		
	☐ Heizung	☐ Kühlung
		☐ Befeuchtung

1 - Beschreibung der einzelnen Nutzungseinheiten

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Angaben zur Nutzungseinheit:

Türnr.²⁸:

Topnr.²⁸:

Lage²⁹:

Beschreibung:

Wohneinheit 08

Art der Nutzungseinheit:

- | | |
|--|--|
| ☒ Wohnung | ☐ Groß- Einzelhandelsflächen |
| ☐ Wohnung/Arbeitsstätte | ☐ Verkehrs- und Nachrichtenwesen |
| ☐ Wohnfläche für Gemeinschaften | ☐ Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen |
| ☐ Industrie und Lagerei | ☐ Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung |
| ☐ Bürofläche | ☐ Landwirtschaftliche Nutzung |
| ☐ Privatgarage | ☐ Kirche, sonstige Sakralbauten |
| ☐ Dachbodenfläche | ☐ Sonstiges Bauwerk |
| ☐ Verkehrsfläche | ☐ Kellerfläche |
| ☐ Gemeinschaftliche Nutzfläche | |

Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:

- | | |
|---|--|
| ☐ Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer | ☒ Wohnungseigentum |
| ☐ Hauptmiete | ☐ Dienst- und Naturalwohnung |
| ☐ Sonstige Rechtsverhältnisse | |

1.1 Flächenangaben zur Nutzungseinheit

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: **2** Geschloß(e)

Geschoßangabe	Netto-Nutzfläche ³⁰	Anzahl d. Räume ab 4m ²	Durchschnittliche Raumhöhe ³¹
Erdgeschoss	59,72 m ²	5	2,60 m
Obergeschoss	55,67 m ²	5	2,55 m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m
	m ²		m

Ausstattung:

- | |
|---|
| ☒ Badezimmer in der Nutzungseinheit |
| ☒ WC in der Nutzungseinheit |
| ☒ Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit |
| ☒ Wasserauslass in der Nutzungseinheit |

Energiekennzahl/:

kWh/m²

1.2 Beheizung - Wärmebereitstellungssystem (dezentral in der Nutzungseinheit)

☐ Kessel	☐ Standardkessel ¹²	☐ Niedertemperaturkessel ¹³	☐ Brennwertkessel ¹⁴
	Kesselbetriebsweise:	☐ nicht modulierend ¹⁵	☐ modulierend ¹⁶
☒ Wärmepumpe	☒ Außenluft / Wasser ¹⁷	☐ Sole/Wasser (inkl. Direktverd.)	
	☐ Wasser/Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ¹⁹	☐ sonstige (z.B. Passivh.-Kompaktgerät)	
	Wärmepumpenbetriebsweise:	☒ monovalent (kein anderes Heizsyst.)	
		☐ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen ²²	
☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung ²³			
☐ Nahwärme (Blockheizung) ²⁴	☐ Fernwärme ²⁵		
☒ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)			
☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger) ²⁶			

Wärmeabgabesystem

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper)	☐ Luftheizung (nur Passivhausst.)
☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)	☐ Gebläsekonvektor

Art des Brennstoffes

☐ Heizöl Extraleicht	☐ Flüssiggas	☐ Hackschnitzel	☒ Strom
☐ Heizöl Leicht	☐ Kohle	☐ Holz-Pellets	☐ andere
☐ Erdgas	☐ Scheitholz	☐ sonstige Biomasse	

Beheizung - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)

☒ zentral (für das Gebäude)	☐ dezentral (in der Nutzungseinheit)	☐ kein Warmwasser
---	---	--

Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme		
☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels	☐ separatem Kessel	☐ elektrischer Energie
	☐ separater Nah-/Fernwärme	☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem		
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)		

Art der Belüftung

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)		
☐ mechanische Lüftung:	☐ Abluftanlage	☐ Zu- u. Abluftanl. mit Wärmerückgew.
☐ Raumluftheizungstechnische Anlage für:	☐ Heizung	☐ Kühlung
		☐ Befeuchtung

ENERGIEAUSWEIS

Planung

St. Oswald - Mayrhöfen RH 6

Gerald Dobusch
Fadingerstraße 7
4020 Linz

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	St. Oswald - Mayrhöfen RH 6	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Mayrhöfen	Katastralgemeinde	St. Oswald
PLZ/Ort	4271 St. Oswald bei Freistadt	KG-Nr.	41023
Grundstücksnr.	1330/10	Seehöhe	609 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	154,9 m ²	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	123,9 m ²	Heizgradtage	4 639 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	508,5 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	350,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,69 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Wärmepumpe
charakteristische Länge (lc)	1,45 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m ² K	WW-WB-System (sek.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	23,83	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sek.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

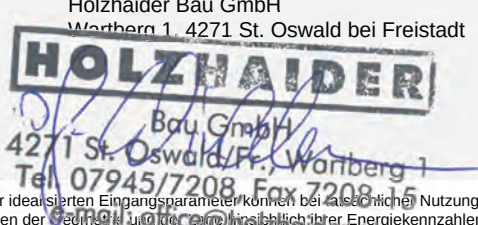
Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

Ergebnisse			Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 36,1 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 49,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 36,1 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 28,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,68	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 7 763 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 50,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 7 763 kWh/a	HWB _{SK} = 50,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 187 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 3 169 kWh/a	HEB _{SK} = 20,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,68
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,30
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,35
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 152 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 5 321 kWh/a	EEB _{SK} = 34,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 8 673 kWh/a	PEB _{SK} = 56,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 5 427 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 35,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} = 3 246 kWh/a	PEBern.,SK = 21,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 208 kg/a	CO _{2eq,SK} = 7,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,66
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Holzhaider Bau GmbH
Ausstellungsdatum	17.06.2024		Warthberg 1, 4271 St. Oswald bei Freistadt
Gültigkeitsdatum	16.06.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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 Gebäudemenge und der Energieeffizienz ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 50 **f_{GEE,SK} 0,66**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	155 m ²	charakteristische Länge l _c	1,45 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	508 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,69 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	350 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplan, 27.05.2024, Plannr. 01/27.05.24
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichplan, 27.05.2024
Haustechnik Daten:	lt. Bauherr, 05.2024

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

Fa. Huber Immobilien e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt
0043 (0)664 450 90 58
office@immohuber.at
www.immohuber.at



SCAN ME