

**KLEINES HAUS STATT WOHNUNG –
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN, KELLER,
GARAGE UND GESTALTUNGSSPIELRAUM IN
RUHIGER LAGE VON ALTENBERG-
OBERBAIRING.**

Objekt: IH225 • 4203 Altenberg bei Linz
155.000,00 €



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr.	IH225
Betreuer	Stefan Huber
Auftragsart	Exklusiv
Katastralgemeinde	Oberbairing
KgNr	45633
Widmung	Bauland Wohngebiet
Anteile	1/1
Eigentumsform	Alleineigentum

Geografische-Angaben

PLZ	4203
Ort	Altenberg bei Linz Oberösterreich
Bundesland	Österreich
Land	SW
Orientierung	Ferne
Aussicht	Siedlung
Lage Gebiet	

Flächen

Wohnfläche	61 m ²
Nutzfläche	96 m ²
Kellerfläche	35 m ²
Grundstücksgröße	516 m ²
Gartenfläche	230 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	8 m ²
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2

Ausstattung

Internetanschluss	5G, Satellit, Mobil
Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit	Nicht für Rollstuhlfahrer geeignet
Stellplätze	2 Freiplätze
Etagenzahl gesamt	2
Boden	Fertigparkett, Laminat, Fliesen
Befeuerung	Flüssiggas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	offene Küche
Bad	Bidet, Fenster
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Ausrichtung	Südwest
Balkon/Terrasse	
Unterkellert	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Kamin	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Bauweise	Massiv
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
ruhig	Ja
sonnig	Ja
Verglasung	Doppelt verglast
Gartennutzungsart	Eigennutzung
Balkon/Terrasse	Ja
Einrichtung	Ofen, Kühlschrank

Verwaltung

Verfügbar ab	01.07.2026
Kinderfreundlich	Ja

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	3 km
Dist. Volksschule (km)	3,2 km
Dist. NM-Schule (km)	3,2 km
Dist. Gymnasium (km)	13,1 km
Dist. Autobahn (km)	7 km
Dist. Zentrum (km)	3,3 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	3,2 km
Dist. Flughafen (km)	26,9 km
Dist. Bus (km)	1,3 km
Dist. Gaststätten (km)	1,3 km
Dist. Apotheke (km)	2,7
Dist. Arzt (km)	3
Dist. Ärztezentrum (km)	9,2
Dist. Sportanlagen (km)	3,6
Dist. Naherholung (km)	0,1
Dist. Wandergebiete (km)	0,1
Dist. Fernbahnhof (km)	15,7 km
Ausblick	zum Teil

Preise

Kaufpreis	155.000,00 €
Kaufpreis	155.000,00 €
Stellplatzanzahl	2
Grunderwerbsteuer (3,5%)	5.425
Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)	1.705
Vertragserrichtung	2.000
Kaufpreis (inkl. USt)	155.000,00 €

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Provision

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

Beschreibung

Kleines Haus statt Wohnung – Doppelhaushälfte mit Garten, Keller, Garage und Gestaltungsspielraum in Altenberg

Manchmal braucht es kein großes Haus, um endlich anzukommen.

Manchmal reicht ein überschaubares Zuhause, ein eigener Garten, ein Keller für Hobby, Lager und Werkstatt, eine Garage, eine geschützte Terrasse – und eine Lage, in der man nach Hause kommt und sofort spürt: Hier ist es ruhig. Hier ist Platz zum Durchatmen.

In Oberbairing, in wunderbar ruhiger, sonniger und naturnaher Lage, gelangt diese kompakte Doppelhaushälfte zum Verkauf. Sie ist keine Immobilie von der Stange und auch kein fertig modernisiertes Neubauhaus. Sie ist vielmehr eine ehrliche, leistbare Hauschance für Menschen, die Potenzial erkennen und sich Schritt für Schritt ein eigenes Zuhause schaffen möchten.

Diese Haushälfte passt besonders gut zu Singles, Paaren, Eigennutzern, Handwerkern, Sanierern, Ruhesuchenden und Gartenliebhabern. Sie richtet sich an Menschen, die die Vorteile einer Eigentumswohnung durchaus schätzen – überschaubare Größe, leistbarer Rahmen, gut bewirtschaftbare Fläche – , aber trotzdem nicht auf Garten, Keller, Garage, Terrasse und ein Stück Eigenständigkeit verzichten möchten.

Wer lieber einen Garten vor der Tür als Nachbarn über sich hat, sollte hier genauer hinsehen.

Das Haus wurde Ende der 1970er-Jahre errichtet und bietet im Erdgeschoss eine kompakte Wohnfläche von rund 60 m². Die Raumaufteilung ist einfach, klar und gut nutzbar. Über den Windfang gelangt man in die Diele, von der aus die Räume des Erdgeschosses

sowie der Abgang in den Keller erreichbar sind.

Das Herzstück des Hauses ist der Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dieser Bereich orientiert sich Richtung Terrasse und Garten und bildet jenen Raum, in dem sich das tägliche Leben abspielt: Kochen, Essen, Zusammensitzen, Lesen, Arbeiten, Gäste empfangen oder einfach den Blick nach draußen genießen. Die vielen Fenster, die Verbindung zur geschützten Terrasse und der angrenzende Garten schaffen genau jenes Hausgefühl, das man in einer Wohnung oft vermisst.

Das Schlafzimmer befindet sich im hinteren Bereich des Erdgeschosses. Das Badezimmer ist mit WC ausgestattet. Die vorhandene Einrichtung wurde zum Teil maßgefertigt und verbleibt im Haus. Sie ist funktional nutzbar, entspricht jedoch – wie mehrere Bereiche der Liegenschaft – nicht mehr heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt im Keller. Hier stehen zusätzliche Flächen für Lager, Vorrat, Hobby, Werkstatt, Arbeit oder kreative Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein größerer Kellerraum wurde durch Zusammenlegung erweitert und bietet Platz für handwerkliche Ideen, Bastler, Hobbys oder praktische Nebenraumnutzung. Ergänzend gibt es eine kleine Küchen- bzw. Lagernische.

Ein weiterer, belichteter Kellerraum wurde bisher wohnlich mitgenutzt. Künftig kann dieser Bereich – vorbehaltlich baurechtlicher, technischer und individueller Prüfung – als Arbeits-, Hobby-, Gäste-, Lager- oder Nebenraum interessant sein. Besonders praktisch ist der eigene, überdachte Ausgang vom Keller in den Garten.

Der Garten ist einer der großen emotionalen Pluspunkte dieser Liegenschaft. Trotz Terrasse, Einfahrt und Garage bleibt ausreichend Außenfläche, um sich einen persönlichen Gartenbereich zu gestalten. Hier kann ein ruhiger Sitzplatz entstehen, ein klei-

ner Nutzgarten, Platz für Pflanzen, Sonne, Haustiere oder einfach ein Freiraum für Menschen, die gerne draußen sind.

Die geschützte bzw. verglaste Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Haus und Garten. Gerade in der warmen Jahreszeit kann dieser Bereich zu einem wertvollen zusätzlichen Aufenthaltsraum werden – geschützt, hell und mit direkter Verbindung ins Grüne.

Die Lage zählt zu den besonderen Stärken dieser Immobilie. Oberbairing bietet hier eine ruhige, grüne und aufgelockerte Wohnumgebung. Wald, Wiesen und Natur prägen das Umfeld. Wer gerne spazieren geht, läuft, wandert oder mit dem Rad unterwegs ist, findet in der Umgebung viele Möglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig bleibt die Nähe Richtung Linz und Urfahr ein wesentliches Argument: Man wohnt ruhig und naturnah, ohne völlig abgeschieden zu sein.

Wichtig ist die ehrliche Einordnung: Diese Doppelhaushälfte ist kein großes Familienhaus und keine moderne Neubau-Doppelhaushälfte mit vollständig zeitgemäßer Ausstattung. Die Wohnfläche ist bewusst kompakt. Die Liegenschaft wurde über viele Jahre genutzt und gepflegt, benötigt nun aber neue Ideen, Investitionen und fleißige Hände.

Käufer sollten Modernisierungen einplanen – insbesondere im Bereich Wohnraumgestaltung, Bad, Böden, Türen, Oberflächen, Heizung und Außenbereiche. Auch die künftige Heizlösung sollte fachlich geprüft und neu beurteilt werden. Ebenso kann eine klare Gestaltung von Terrasse, Einfahrt, Gartenbereichen und Sichtschutz zur angrenzenden Haushälfte sinnvoll sein.

Gerade darin liegt aber auch die Chance: Sie übernehmen keine fertige Lösung, sondern eine solide Basis mit Gestaltungsspielraum. Eine Immobilie für

Menschen mit realistischem Blick, Freude an Eigenleistung und dem Wunsch, aus einer vorhandenen Grundlage etwas Eigenes zu machen.

Das Grundstück umfasst rund 516 m². Am Grundstück befindet sich zusätzlich eine separate kleine Garage am Ende der asphaltierten Einfahrt. Damit bietet diese Haushälfte deutlich mehr praktische Möglichkeiten, als es die reine Wohnfläche zunächst vermuten lässt.

Der Angebotspreis beträgt € 155.000. Dieser Preis berücksichtigt die kompakte Wohnfläche, den Modernisierungsbedarf und die besondere Ausgangssituation – und macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Alternative zur klassischen Eigentumswohnung.

Fazit: Diese Haushälfte ist keine Immobilie für alle. Sie ist nicht groß, nicht neu und nicht fertig modernisiert. Aber sie bietet etwas, das in dieser Preisklasse selten geworden ist: ein eigenes kleines Hausgefühl mit Garten, Keller, Garage, Terrasse, ruhiger Lage und der Möglichkeit, sich Schritt für Schritt ein persönliches Zuhause zu schaffen.

Ein kleines Haus statt Wohnung.

Mit Garten statt Balkon.

Mit Keller statt Abstellabteil.

Mit Garage, Terrasse und Natur vor der Tür.

Und mit der Chance, aus Möglichkeiten neue Wohnträume werden zu lassen.

Wenn Sie eine leistbare Hauschance in ruhiger Lage suchen und bereit sind, eigene Ideen einzubringen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und stimmen einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen ab.

—

Bilder der Immobilie

Gartenansicht (2)



Gartenansicht



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

separate_Garage



Blick_nach_Kirchschlag



hinterm_Haus_Ruhe



kleine_lebenswerte_Siedlung (2)



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Blick_ins_Wohnzimmer



offene_Küche (4)



offene_Küche



offener_Wohn-Essbereich (4)



offener_Wohn-Essbereich (3)



offener_Wohn-Essbereich



offener_Wohn-Essbereich (2)



verglaste_Terrasse



Schlafzimmer



Näh-Arbeitszimmer_Keller



Kellerraum



Keller-Werkstätte



Bilder der Immobilie

Auf-Ausgang-Garten



Diele (2)



Diele (3)



Diele



HUBER "da bin ich Zuhause" IMMOBILIEN

offene_Küche (5)



Ausgang_Terrasse (2)



Badezimmer (3)



Badezimmer (4)



Badezimmer



Badezimmer (2)

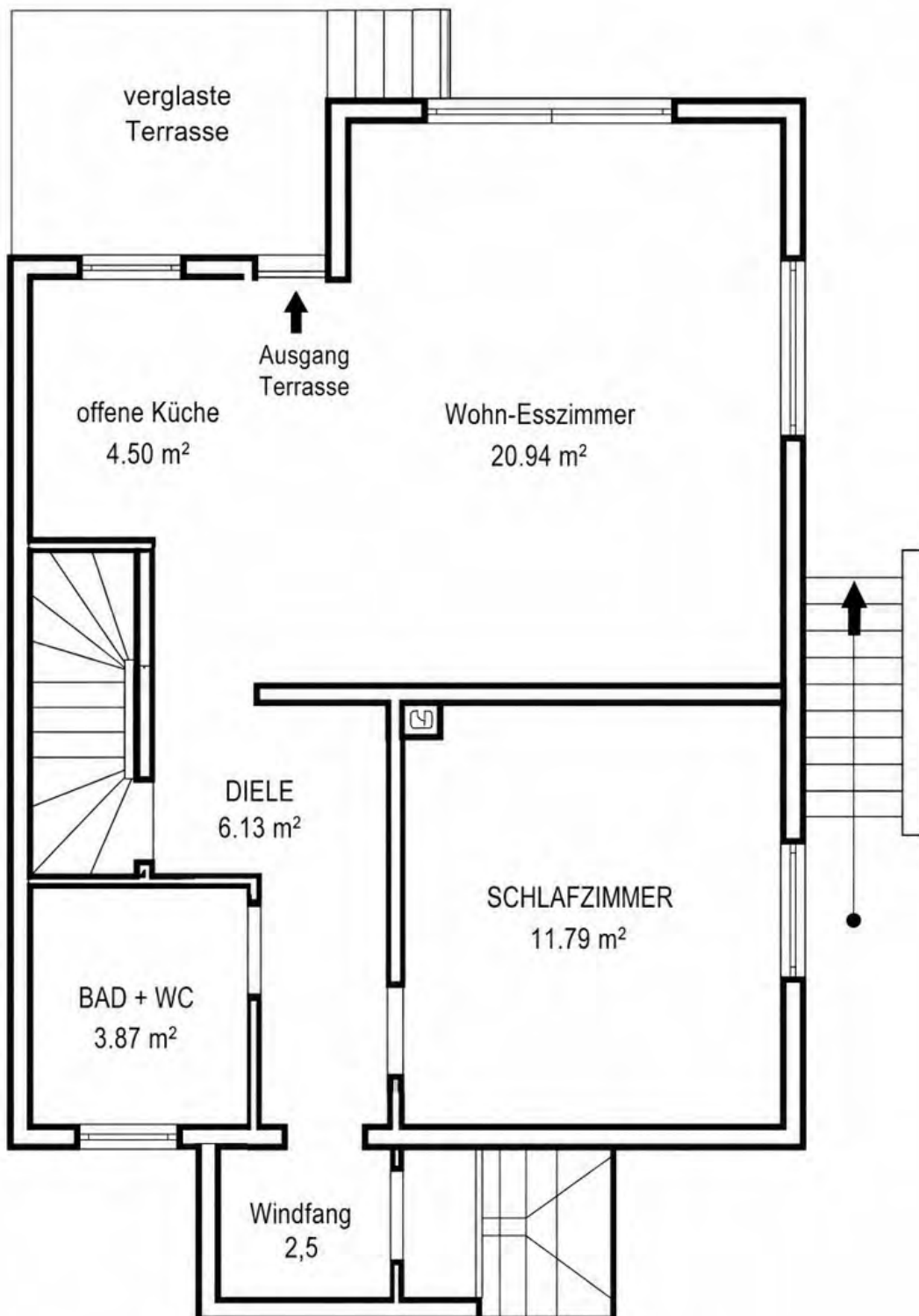


Abgang_Keller



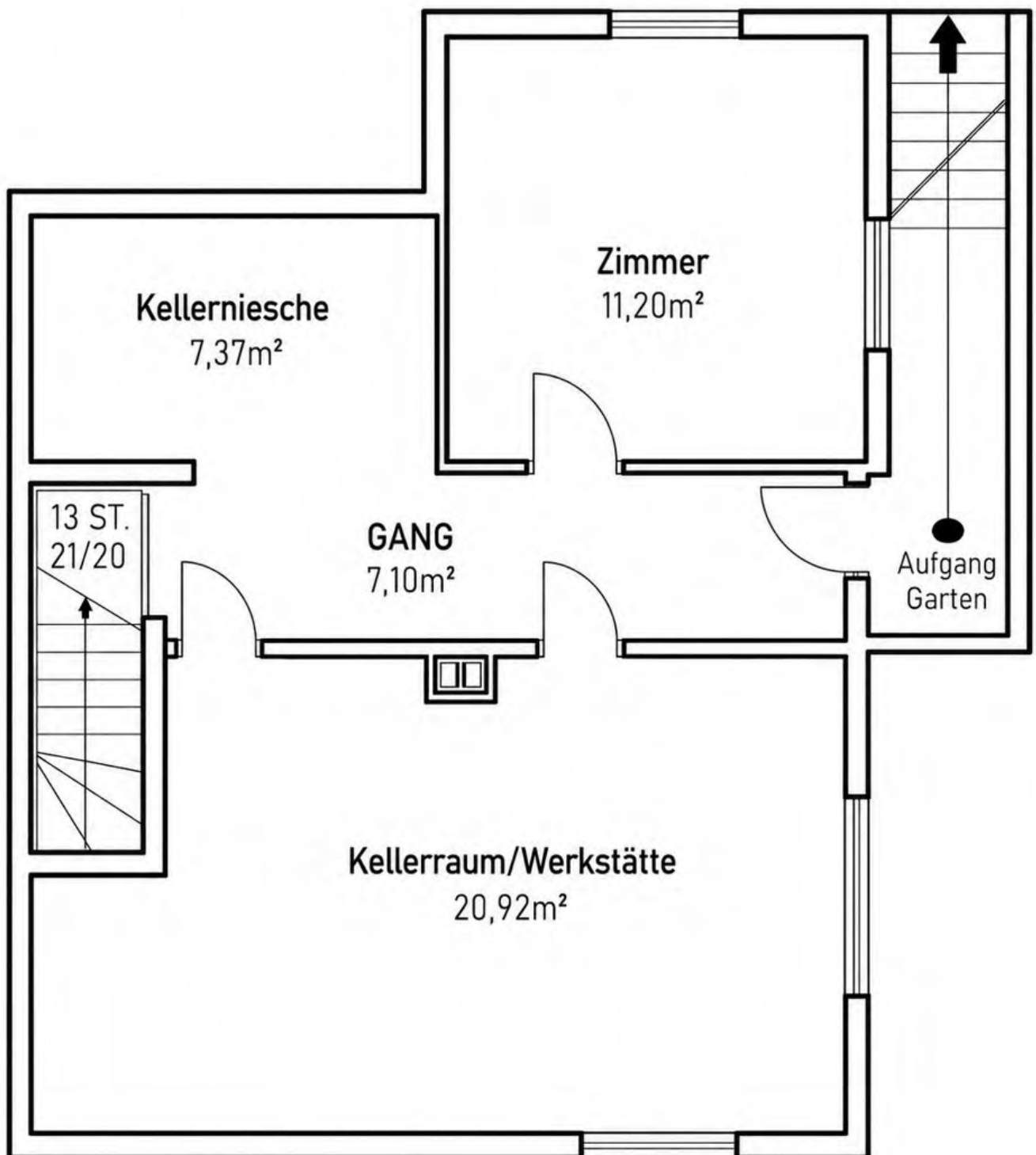
3D-visualisierte Grundrisse

Cad-Erdgeschoss



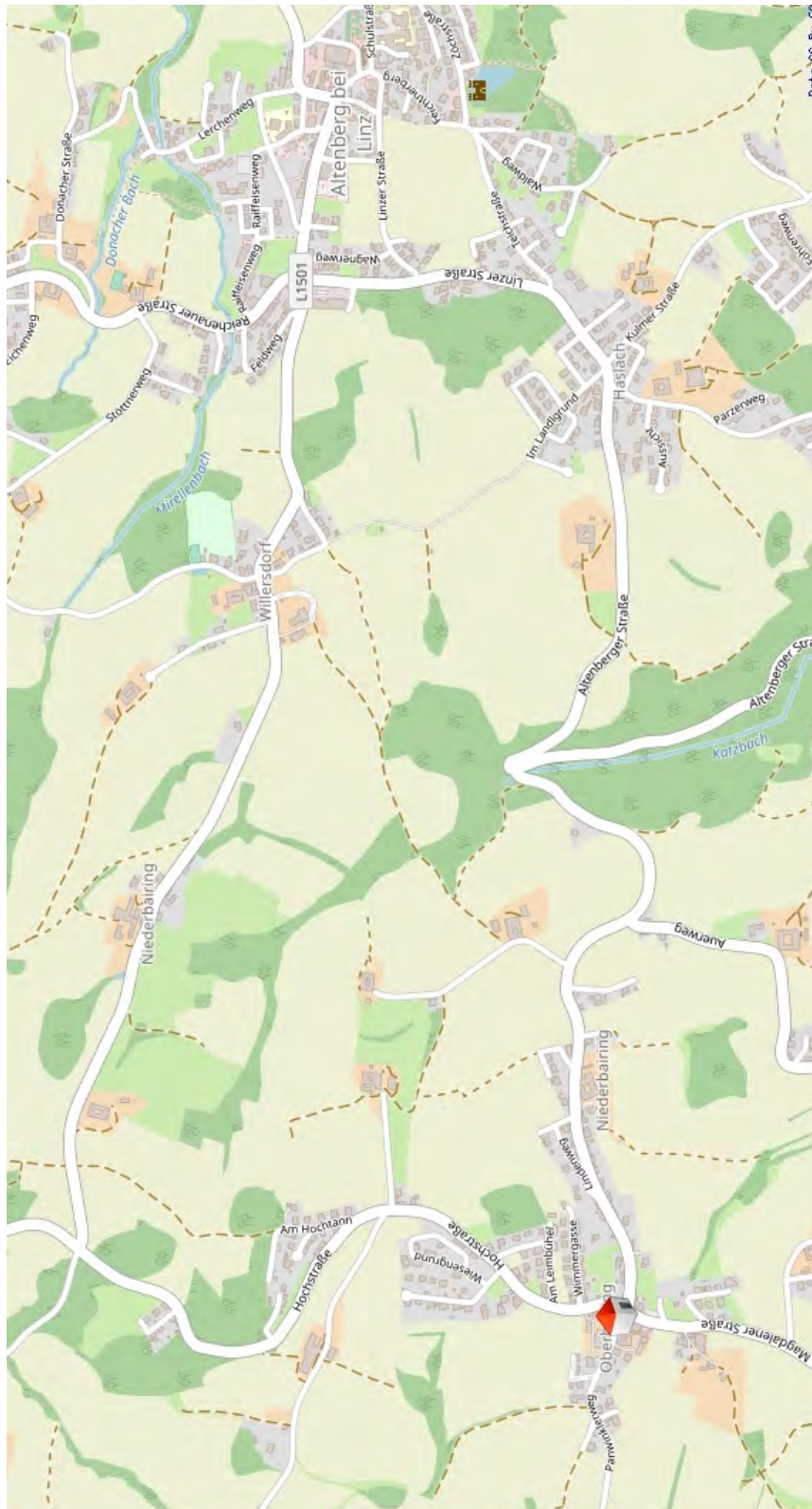
3D-visualisierte Grundrisse

Cad-Kellergeschoss



Lage der Immobilie

Lageplan



Musterfinanzierung Doppelhaushälfte – Oberbairing



IH225 DHH Oberbairing



KAUFKOSTEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	€ 155.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	€ 5.425,00
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€ 1.705,00
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€ 2.500,00

Gesamtkosten € 164.630,00



MONATLICHE KOSTEN AKTUELL

Betriebskosten	nicht angegeben
Rücklage	nicht angegeben
Heiz-/Energiekosten	nicht angegeben
Hinweis	nur Kreditrate in den Varianten berücksichtigt

Gesamtkosten ca. nicht ausgewiesen



FINANZIERUNGSVORSCHLÄGE

A

VARIANTE A

EINSTIEG

Niedrige Eigenmittel,
niedrige Einstiegshürde

€ Gesamtkosten	€ 164.630,00
– Eigenmittel	€ 34.630,00
🏠 Hypothekarkredit	€ 130.000,00
📅 Laufzeit/Zins	30 Jahre (3,50 %)
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 583,76

monatl. Gesamtaufwand Wohnen* € 583,76

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

B

VARIANTE B

BALANCE

Ausgewogene Eigenmittel
und Monatsrate

€ Gesamtkosten	€ 164.630,00
– Eigenmittel	€ 54.630,00
🏠 Hypothekarkredit	€ 110.000,00
📅 Laufzeit/Zins	30 Jahre (3,40 %)
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 487,83

monatl. Gesamtaufwand Wohnen* € 487,83

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

C

VARIANTE C

KOMFORT

Mehr Eigenmittel,
kürzere Finanzierung

€ Gesamtkosten	€ 164.630,00
– Eigenmittel	€ 84.630,00
🏠 Hypothekarkredit	€ 80.000,00
📅 Laufzeit/Zins	20 Jahre (3,70 %)
% Kreditrate p.m. (Fixzins 20 Jahre)	€ 472,23

monatl. Gesamtaufwand Wohnen* € 472,23

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



SCHNELLVERGLEICH

	VARIANTE A – EINSTIEG	VARIANTE B – BALANCE	VARIANTE C – KOMFORT
– Eigenmittel	€ 34.630,00	€ 54.630,00	€ 84.630,00
% Kreditrate p.m.	€ 583,76	€ 487,83	€ 472,23
🏠 monatl. Gesamtaufwand Wohnen*	€ 583,76	€ 487,83	€ 472,23



Rechtliche Hinweise / Haftungsausschluss: Diese Unterlage ist eine unverbindliche Musterberechnung zu Informationszwecken von Huber Immobilien. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Zusage, keine Kreditvermittlung sowie keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzt keine Bank- oder ESIS-Informationen. Zinsen, Laufzeiten, Nebenkosten, Raten und Finanzierbarkeit sind Annahmen; tatsächliche Konditionen hängen insbesondere von Bonität, Eigenmitteln, Sicherheiten, Objektbewertung, Einkommen, Alter, Bankprüfung und Marktlage ab. Nicht enthalten sind individuelle Bankspesen, Kontoführung, Versicherungen, Steuern/Gebühren sowie Rechts-/Notarkosten, soweit nicht ausdrücklich ausgewiesen. Trotz sorgfältiger Erstellung wird – soweit gesetzlich zulässig – keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen; eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit und Folgeschäden ist ausgeschlossen. Vor einer Kauf- oder Finanzierungsentscheidung sind verbindliche Bankangebote sowie Rechts-, Steuer- und Finanzierungsberatung einzuholen. *Mangels Angaben zu laufenden Objektkosten in der Vorlage entspricht der ausgewiesene Gesamtaufwand Wohnen hier der Kreditrate. Zinsannahmen marktnah, Stand 19.06.2026.

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 BGBI. I 2014/33



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

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2, 06/2 • 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 Vermögensschäden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder ausweisungsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

HUBER IMMOBILIEN e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt

„das bin ich Zuhause“
HUBER IMMOBILIEN

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Geschäftsführer Stefan Huber

..... vertreten ist.

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

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

I. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

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

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. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)**1,1 %**
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)

6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück
 bei einem Wert
 - bis EUR 36.336,42je 4 %
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 *
 - ab EUR 48.448,51je 3 %
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.
 * Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV
 - 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.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

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

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

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

Grundwert

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

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

- 10 bis 30 Jahren 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 Aushändigung 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 Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen »Normverbrauch« eines Objektes 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 Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

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

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

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

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30 c KSchG

§ 30 c 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 unbestimmter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
 16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
 17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
 18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
 19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.
- (2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.
- (3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der Muster-Widerrufsbelehrung erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.
- (4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

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

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006 / 123 / EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27. 12. 2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000 / 31 / EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17. 07. 2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

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

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

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

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

VII. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

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

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

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

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

Ausübung des Rücktrittsrechts

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

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

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

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

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

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

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

* 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 Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

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

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die 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 Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

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

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit 01. 04. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31. 03. 2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen »steuerverfangenen Immobilien«, die ab dem 01. 04. 2002 (bzw. 01. 04. 1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfangene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01. 04. 2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01. 04. 1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch ge-

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvermögensteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31. 12. 2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 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 Immobilienvermögensteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

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

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01. 04. 2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01. 04. 1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinns von 14 % ergibt dies eine Steuerlast von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01. 01. 1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

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

2. Befreiung von der Immobilienvermögensteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsetzbeträge 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 Pauschal-methode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzu-rechnung 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. Fünf-zehntelabsetzung) 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 Berichtigungs-zeitraum 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 aus-schließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertrags-erstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

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

Widerrufsformular

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

An

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

Huber Immobilien e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt
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

Musterfinanzierung Doppelhaushälfte – Oberbairing



IH225 DHH Oberbairing

€ KAUFKOSTEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	€ 155.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	€ 5.425,00
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€ 1.705,00
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€ 2.500,00

Gesamtkosten € 164.630,00

i MONATLICHE KOSTEN AKTUELL

Betriebskosten	nicht angegeben
Rücklage	nicht angegeben
Heiz-/Energiekosten	nicht angegeben
Hinweis	nur Kreditrate in den Varianten berücksichtigt

Gesamtkosten ca. nicht ausgewiesen

FINANZIERUNGSVORSCHLÄGE

A VARIANTE A EINSTIEG

*Niedrige Eigenmittel,
niedrige Einstiegshürde*

€ Gesamtkosten	€ 164.630,00
– Eigenmittel	€ 34.630,00
Hypothekarkredit	€ 130.000,00
Laufzeit/Zins	30 Jahre (3,50 %)
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 583,76

monatl. Gesamtaufwand Wohnen* € 583,76

Profil-Fit: Geeignet
Für Käufer mit begrenztem Eigenkapital.

B VARIANTE B BALANCE

*Ausgewogene Eigenmittel
und Monatsrate*

€ Gesamtkosten	€ 164.630,00
– Eigenmittel	€ 54.630,00
Hypothekarkredit	€ 110.000,00
Laufzeit/Zins	30 Jahre (3,40 %)
% Kreditrate p.m. (Fixzins 25 Jahre)	€ 487,83

monatl. Gesamtaufwand Wohnen* € 487,83

Profil-Fit: Sehr gut
Für viele Käufer ausgewogen.

C VARIANTE C KOMFORT

*Mehr Eigenmittel,
kürzere Finanzierung*

€ Gesamtkosten	€ 164.630,00
– Eigenmittel	€ 84.630,00
Hypothekarkredit	€ 80.000,00
Laufzeit/Zins	20 Jahre (3,70 %)
% Kreditrate p.m. (Fixzins 20 Jahre)	€ 472,23

monatl. Gesamtaufwand Wohnen* € 472,23

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

SCHNELLVERGLEICH

	VARIANTE A – EINSTIEG	VARIANTE B – BALANCE	VARIANTE C – KOMFORT
– Eigenmittel	€ 34.630,00	€ 54.630,00	€ 84.630,00
% Kreditrate p.m.	€ 583,76	€ 487,83	€ 472,23
monatl. Gesamtaufwand Wohnen*	€ 583,76	€ 487,83	€ 472,23

Rechtliche Hinweise / Haftungsausschluss: Diese Unterlage ist eine unverbindliche Musterberechnung zu Informationszwecken von Huber Immobilien. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Zusage, keine Kreditvermittlung sowie keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzt keine Bank- oder ESIS-Informationen. Zinsen, Laufzeiten, Nebenkosten, Raten und Finanzierbarkeit sind Annahmen; tatsächliche Konditionen hängen insbesondere von Bonität, Eigenmitteln, Sicherheiten, Objektbewertung, Einkommen, Alter, Bankprüfung und Marktlage ab. Nicht enthalten sind individuelle Bankspesen, Kontoführung, Versicherungen, Steuern/Gebühren sowie Rechts-/Notarkosten, soweit nicht ausdrücklich ausgewiesen. Trotz sorgfältiger Erstellung wird – soweit gesetzlich zulässig – keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen; eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit und Folgeschäden ist ausgeschlossen. Vor einer Kauf- oder Finanzierungsentscheidung sind verbindliche Bankangebote sowie Rechts-, Steuer- und Finanzierungsberatung einzuholen. *Mangels Angaben zu laufenden Objektkosten in der Vorlage entspricht der ausgewiesene Gesamtaufwand Wohnen hier der Kreditrate. Zinsannahmen marktnah, Stand 19.06.2026.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 72561_360320
rechts oben: 72595_360411
MG_L_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
K.A.

Ersteller
gwest (gwest)
Erstellungsdatum: 16.06.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem (DORIS)
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



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



DORIS Landkarte	
Erstellt für Maßstab M 1:500	
links unten: 72561_360320	
rechts oben: 72695_360411	
MG_L_Austria_GK_Central	
Quellen © DORIS, BEV	
Verwendung	
k.A.	
Ersteller	
guest (guest)	
Erstellungsdatum: 16.06.2026	
Digitales Oberösterreichisches	
Raum-Informationssystem (DORIS)	
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1	
+43 732-7720-12541	
dorris.geol.post@ooe.gv.at	
https://dorris.ooe.gv.at	



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



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



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:250
links unten: 72594_360338
rechts oben: 72661_360384
MGL_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
k.A.

Verwendung
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 16.06.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



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



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
 links unten: 72561_360320
 rechts oben: 72695_360411
 MG_L_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.

Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 16.06.2026

Digitales Oberirdereichsches
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



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

Stadtkanzlei
Marktgemeindeamt Altenberg / Linz
Gemeindeamt

Zahl Bau-1/51-1976 Schw

Baubewilligung

Altenberg, am 14. Sept. 1976

Bescheid

An

Herrn, Frau, Frl. Hermann u. Leopoldine Z a u n e r

in 4020 L i n z

Lerchenfeld 48

Über Ihr Ansuchen vom 11. 6. 1976 und auf Grund des Ergebnisses der am 1. 9. 1976 abgehaltenen Bauverhandlung wird Ihnen gemäß den Bestimmungen der §§ 1 und 50 Abs. 1 der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F. in Verbindung mit den §§ 40 Abs. 2 Z. 9 und 58 Abs. 2 Z. 1 der Oberösterreichischen Gemeindeordnung 1965 die

Baubewilligung

zur Errichtung eines Wohnhauses

auf Grundstück Nr. 344/4, EZ. der Katastralgemeinde Oberhairing
unter folgenden Auflagen erteilt:

- 1) Gemäß § 8 der o.ö. Bauordnung erlischt diese Baubewilligung, wenn binnen drei Jahren vom Tage der Zustellung an mit dem Bau nicht begonnen wird.
- 2) Sollten Abänderungen gegenüber dem bewilligten Plan vorgenommen werden, so ist dies vor Bauausführung der Baubehörde zu melden und es ist für die Abänderung die Zustimmung der Baubehörde notwendig. Von den genehmigten Plan darf nur bei unwesentlichen Abänderungen abgewichen werden.
- 3) Beschädigungen an Nachbarobjekten, Nachbargrundstücken oder am öffentlichen Gut, die auf die gegenständliche Bauführung zurückzuführen sind, müssen im Einvernehmen mit den Anrainern bzw. der Gemeinde sowie auf Kosten der Bauwerber vor Erteilung der Benützungsbewilligung behoben werden.
- 4) Für die plangemäße Aussteckung des Gebäudes, sowie für die Einhaltung der festgelegten Höhenlage des Bauobjektes, haftet der Bauführer.

- ~~) Die Wasserversorgung des Objektes hat durch Anschluß an die Ortswasserleitung zu erfolgen. Der von der Gemeinde erlassene Wasserleitungsverordnung ist vollinhaltlich zu entsprechen.~~
- ~~) Vor Baubeginn ist der Bauführer der Gemeinde bekannt zu geben, welcher die Pläne am Gemeindeamt zu unterfertigen hat.~~
- 17) Vor jeder Grabungsarbeit, durch welche unterirdische Kabelleitungen oder sonstige unterirdische Einbauten berührt werden könnten, sind die Eigentümer dieser Leitungen bzw. Bauten rechtzeitig zu verständigen.
- 18) Die zur Ausführung des Objektes erforderliche Bauhütte darf max. 20 m² groß sein und ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens unaufgefordert wieder zu entfernen. Alte, landschaftsstörende Kraftfahrzeuge dürfen zu diesem Zwecke nicht verwendet werden.
- 19) Vor Benützung des Baues ist bei der Gemeinde um die Bewohnungs- u. Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 20) Für die Errichtung einer Zufahrt ~~von~~ vom ~~den~~ ~~Gemeindestraßen~~ ~~Gütern~~ ~~zum~~ öffentlichen Weg sind nachstehende Bestimmungen einzuhalten:
- Zur Überbrückung des Straßengrabens sind Betonrohre mit einem \emptyset von 30 cm und der entsprechenden Druckfestigkeit zu verlegen, sodaß die Straßenwässer ungehindert abfließen können. Die Rohre sind dauernd instandzuhalten und von Verstopfung zu reinigen.
 - Die Zufahrt ist ausreichend zu befestigen und so auszubilden, daß Niederschlagswässer aus dem Privatgrund bzw. Zufahrt nicht auf die Fahrbahn des öffentlichen Gutes abfließen können.
 - Bei Änderung der Lage und des Niveaus des vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsweges ist die Zufahrt auf Kosten des jeweiligen Grundbesitzers der neuen Gegebenheit anzupassen.
- 21) Die Flügelmauer des Kellerabganges ist mit einem standsicheren Geländer mit einer Höhe von mind. 80 cm zu versehen.
- 22) Die Trennwand zwischen dem ~~Wasser~~ ^{Kellerraum} und Brennstofflagerraum ist 12 cm stark mit beidseitigem Verputz herzustellen. Die Türe ist als Brandschutztüre T 30 auszubilden und hat in Richtung Gang aufzuschlagen. Das Fenster ist ebenfalls als brandhemmende Konstruktion mit Drahtverglasung auszubilden.

Stempelgebühren

97.80

Die Kommissionsgebühren betragen für die an der Bauverhandlung beteiligten³
Amtspersonen bei einer Dauer der Amtshandlung von² halben Stunden gemäß § 3 Z.
1 Buchst. c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1975, LGBl. Nr. 74,
Ersatz der Barauslagen (Postgebühr) gem. § 76 AVG 1950

S 240.-

33.-

Die für die Erteilung der Baubewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt ge-
mäß Teil B, Abschnitt I Tarifpost^{G/9} der Gemeindeverwaltungsabgaben-
verordnung 1971, LGBl. Nr. 36,

S 207.-

S 577.80

Diese Beträge sind binnen zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschei-
des beim hiesigen Amt einzuzahlen.

Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen
werden. Der Baubeginn und die Bauvollendung sind dem hiesigen Amt anzuzeigen. Vor der
Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung darf das Bauwerk nicht in Benützung
genommen werden.

Begründung:

Auf Grund der Bestimmungen der o.ö. Bauordnung i.d.g.F. und dem
Ergebnis des Lokalausweises vom 1.9.1976 waren die im Spruch
angeführten Bedingungen aus Sanitäts-, bau- und feuerpolizeilichen
Gründen, sowie im öffentlichen Interesse vorzuschreiben.

Die Verfahrenskosten wurden nach den für diese Bewilligung in den
zitierten Verordnungen festgesetzten Tarifen bemessen.

Verwaltungsgebühr

von S 207.- entrichtet



Gemeindeamt Altenberg bei Linz

Dieser Bescheid ist im Grunde des § 63, Abs.5 des AVG 1950,
BGBl. 172, mit dem ungenützten Ablauf der Berufungsfrist
in Rechtskraft erwachsen
und unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden
Rechtszug.

Altenberg, am 28.2.1977

Für den Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim gefertigten Amt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Erght weiters an:

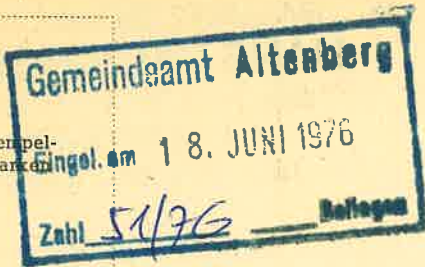
- 1) Finanzamt Urfahr - Bewertungsstelle
- 2) Baumstr. Hans Lackinger
- 3) Franziska Hemmelmayr
- 4) Herbert u. Elfriede Wurmböck
- 5) Johann u. Katharina Zauner
- 6) Johann Straßl
- 7) Hedwig Großbötzl



Der Bürgermeister:

Schats





An das

Stadtamt
Marktgemeindegemeinschaft
Gemeindegemeinschaft

A l t e n b e r g

Ansuchen um Baubewilligung

Name, Beruf und Wohnanschrift des/der Bauwerber/s: Ehegatten Hermann u. Leopoldine
Z a u n e r , L i n z , A m L e r c h e n f e l d 48

Der/Die Gefertigte/n beantragt/en die Erteilung der Baubewilligung für das nachfolgend näher beschriebene Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 344/4 Einlagezahl, Katastralgemeinde Oberbairing, Grundstücksgröße m², nach den beiliegenden Plänen.

Zugleich wird die Genehmigung des o. a. Grundstückes als Bauplatz i. S. der Bestimmungen des § 2 des Zweiten Hauptst. der Bauordnungsnovelle 1946 i. d. g. F. beantragt. *)

Das o. a. Grundstück wurde mit Bescheid de..... vom 19....., Zl., als Bauplatz i. S. der Bestimmungen des Zweiten Hauptst. I. Teil Abschn. A der Bauordnungsnovelle 1946 i. d. g. F. genehmigt. *)

Beilagen:

Lageplan in 3 Ausfertigungen

Bauplan in 3 Ausfertigungen

Ergänzende Baubeschreibung

..... statische Berechnungen

*) Nichtzutreffendes streichen!

Baubeschreibung

**BAUUNTERNEHMUNG
HANS LACKINGER**
GES. M. B. H. & CO. KG.
4221 STEYREGG
TEL. 0 72 22 / 52 129

1. a) Name, Beruf und Anschrift des Planverfassers:

b) Name, Beruf und Anschrift des Bauführers:

2. a) Neubau, Zubau oder Umbau? Wesentliche Ausbesserung oder Umänderung?

Neubau eines Wohnhauses

b) erfolgt die Errichtung an Stelle eines früheren Gebäudes? Ist dieses durch Kriegs- oder Elementarereignisse (Feuer, Wasser usw.) zerstört worden?

nein

c) sollen in dem Bau feuer- oder explosionsgefährliche Stoffe (Gegenstände) gelagert, erzeugt und verarbeitet werden? Wenn ja, welche?

nein

d) bei Gebäuden und sonstigen Anlagen, die auch der Genehmigung einer anderen Behörde als der Baubehörde bedürfen:

wurde um die Genehmigung bereits angesucht?

Fläche der gewerblichen Betriebsräume

Anzahl der PS der eingebauten Maschinen

Zahl der Beschäftigten: männlich
weiblich

e) handelt es sich um einen Bau dauernden oder vorübergehenden Bestandes (Provisorium)?

Dauerbestand

3. Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes:

a) ist der Bauwerber Eigentümer?

ja

b) wenn nicht, wer ist Eigentümer?

c) liegt die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zur Bauführung vor?

4. Lage des Baugrundstückes bzw. des Baues:

a) Straße (Gasse, Platz) und Nr. Vorderhaus, Hinterhaus, Seitenbau, Hofgebäude ohne Beziehung zur Straße

Vorderhaus

b) liegt es an einer Bundesautobahn, Bundes Schnellstraße, sonstigen Bundesstraße, Landes-, Bezirks- oder Gemeindestraße oder an welcher sonstigen öffentlichen Verkehrsfläche?

Gmd. Straße

c) ist die Straße schon ausgebaut?

nein

d) liegt es in einem Bundesstraßenplanungsgebiet, Bundesstraßenbaugebiet (§§ 14 und 15 BSTG. 1971) oder in einem Gebiet, für das eine Verordnung gemäß § 62 LStVG. besteht?

e) Entfernung von der Straße (Straßenrand) in Metern?

ca. 17 m

f) besteht für das Gebiet ein rechtswirksamer Flächenwidmungsplan und (oder) ein rechtswirksamer Bebauungs- bzw. Teilbebauungsplan?

g) Bauweise: offene Bauweise, halboffene, geschlossene Bauweise, Reihenhause, Gruppenhaus, Wohnblock?

halboffene Bauweise

h) wie weit sind die Nachbargrundgrenzen von dem geplanten Bauvorhaben entfernt?

Ost:

West:

i) wer sind die Nachbarn?
Namen, Wohnanschriften; Grundstücks-Nrn. der Nachbargrundstücke:

Nord:

Süd:

344/5 Johann u. Katharina Zauner, Linz, Am Lerchenfeld 46
344/1
343/1 Öffentl. Gut - Gmd. Straße

k) liegt eine Schule, ein Krankenhaus, ein Friedhof, eine Eisenbahnlinie, ein Flugplatz (Flughafen, Flugfeld) oder eine Hochspannungseileitung in der Nähe und wie weit sind diese Anlagen entfernt, oder liegt der Bau im strömenden Hochwasser- oder im Hochwassergebiet?

nein

l) bestehen für das Gebiet der beabsichtigten Bauführung rechtskräftige Verfügungen in bezug auf die Art der Bebauung im Hinblick auf das Schutzgebiet von bestehenden Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung?

nein

m) bei Bauten an oder in der Nähe von Seeufern: Entfernung des Baues vom Seeufer dessees m

n) lasten auf dem Baugrundstück die beabsichtigte Bauführung einschränkende Dienstbarkeiten?

5. Art der Ausführung:

a) Baustoffe der Keller- und Wohngeschosse, tragenden Wände oder sonstigen Tragkonstruktionen?

Kellersteine und gebr. MZ

b) Baustoffe der Wohnungstrennwände?

"

c) Baustoffe der Rauchfänge und Art der Heizung?

gebr. MZ, Einzelofenheizung

d) Baustoffe der Decken, Fußböden und Fußbodenisierungen?

Massivdecken, Holz-, PVC-, Teppich- u. Steinböden

e) Baustoffe der Dacheindeckung und Dachform?

Eternit, Satteldach

f) wie werden die Außenseiten behandelt?

Filzputz

g) schlagen die Tore und Türen nach außen auf?

lt. Plan

h) wird elektrisches Licht in alle Räume eingeleitet?

ja

i) in welchen Räumen werden Anschlüsse für Kraftstrom errichtet?

Küche

- k) Art der Wasserversorgung? 1t. Plan
- l) wo liegen die Aborte, Senkgruben und all-
fällige Düngerstätten? Art der Abwasserbe-
seitigung? Art der Müllbeseitigung?
- m) Art der Einfriedung?
Höhe und Abstand der Einfriedung von der
öffentlichen Verkehrsfläche?
6. Steht das Baugelände bzw. das Gebäude oder
dessen Umgebung unter Denkmal- oder Natur-
schutz? nein
7. Ist zur Ausführung des Bauvorhabens die Ge-
währung öffentlicher Mittel beantragt? ja
8. Werden Bauerleichterungen in Anspruch ge-
nommen? Und welche? nein
- 9. Sonstige technische Angaben:**
- a) umbauter Raum / m³ 413m³
 bebaute Fläche / m² 69,00 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 2
 Ausmaß der Unterkellerung: zur Gänze
 ist das Dachgeschoß ausgebaut? nein
 Angabe der Raumhöhen: KG 2,25 EG 2,60 m
- b) Nutzfläche für landwirtschaftliche, gewerb-
liche oder sonstige Nichtwohnzwecke ----
- c) Anzahl der Wohnungen und deren Wohn-
räume einschließlich Küche 1
- d) Wohnfläche der Wohnungen einschließlich
der Nebenräume innerhalb des Wohnungs-
verbandes und der zusätzlichen Wohnräume
außerhalb der Wohneinheiten 48,73 m²

10. Heizöl-Lagerung (Art, Menge): *)

Linz am 11.6. 6

**BAUNTERNEHMUNG
HANS LACKINGER**

GES. M. B. H. & CO. KG.
4221 STEYREGG

Unterschrift des Planverfassers TEL. 0 72 22 / 52 129

Unterschrift des Bauführers

Franz H. Jauer Leopoldine
 Unterschrift des Bauwerbers

*) Die Heizöl-Lagerung unterliegt in gewissen Fällen einer gesonderten wasserrechtlichen Bewilligung; diesbezüglich ist eine Auskunft der Gemeinde einzuholen.



Verhandlungsschrift (Bauverhandlung)

aufgenommen vom Stadtm. Markt-Gemeindeamt Altenberg bei Linz
am 1. Sept. 1976

Gegenstand

ist die vom Stadtm. Markt-Gemeindeamt Altenberg bei Linz
mit Kundmachung vom 17.8.1976 19 , Zahl Bau-1/51-1976, für heute um 9.30 Uhr an Ort
und Stelle anberaumte Bauverhandlung (§ 5 der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F.) über das Baugesuch de...r
Herrn u. Frau Hermann u. Leopoldine Zauner, Lerchenfeld 48, Linz

Es wird beabsichtigt, auf Grundstück Nr. 344/4, EZ. der Katastral-
gemeinde Oberbairing, ein Wohnhaus zu errichten.

Die Art der Ausführung und die Ausmaße des geplanten Bauwerkes sind aus dem in doppelter Ausfertigung
beigebrachten und dieser Bauverhandlung vorliegenden Bauplan ersichtlich.

Gegenwärtige:

- Herr Bgm. Josef Schatz als Leiter der Verhandlung
- Herr Ing. Peter Kinststeuer als unparteiischer Sachverständiger im Baufach
- Herr Dr. als ärztlicher Sachverständiger
- Herr als Rauchfangkehrermeister
- Herr als Vertreter der Straßenverwaltung
- Herr (Frau, Frl.) Leopoldine Zauner als Bauwerber
- Herr als Bauführer
- Herr, Frau Elfriede Wurmböck
- Herr, Frau Franziska Kemmelmayr
- Herr, Frau Zauner Johann
- Herr, Frau Hedwig Großbötzl
- Herr Dorotka als Schriftführer

Die Prüfung des Bauplanes und der Baustelle ergibt nachstehenden bau- und planungstechnischen

Befund:

Das umseitig angeführte Grundstück wurde mit h. Bescheid/Beschuld der

Bezirkshauptmannschaft vom 19....., Zl. als Bauplatz genehmigt.

Die Bauwerber Herr Hermann u. Frau Leopoldine Zauner beabsichtigen auf der bereits genehmigten Baufläche 344/4 der KG. OB. die Errichtung eines ebenerdigen Wohngebäudes mit voller Unterkellerung in Massivbauweise im Ausmaß von 7.40 m Länge und 9.30 m Breite. Der Baukörper wird an der ~~nordwestl.~~^{Südöstliche} Grundgrenze direkt an diese gestellt und wird mit einem Nachbarobjekt, welches spiegelverkehrt errichtet wird in Form eines Zweifamilienhauses zusammengebaut. Laut Plan beträgt an der Nordostseite der Abstand vom vorgebauten Windfang zur Grundgrenze 2,0 m . Im Zuge der Bauverhandlung wurde mit der Bauherrschaft dieser Abstand einvernehmlich auf 4.0 m erweitert um mit dem Nachbarobjekt auf der Parzelle 344/3 eine einheitliche Baufluchtlinie zu erzielen. Das Wohnhaus erhält ein Satteldach mit flacher Dachkleidung und verläuft der First nach Nordwest - Südost in einheitlicher Richtung mit dem Nachbarobjekt. Die Hausabwässer werden in eine Senkgrube eingeleitet, welche in den nordöstl. Bauwich zu liegen kommt und ebenfalls mit der des Nachbarobjektes zusammengebaut wird. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mit Zimmeröfen und wird für diese in der tragenden Mittelmauer ein zweizügiger Kamin hochgeführt. Der eigentl. Hauszugang befindet sich an der ~~Nordost~~^{Nordwest}seite und wird über eine Außentreppe erreicht. ~~Südost~~^{Südwest}seitig wird vom Keller noch ein eigener Ausgang in den Garten errichtet . Im Erdgeschoß ist ein Wohnungsverband mit 3 Wohnräumen und den erforderlichen Naß- und Nebenräumen vorgesehen.

Alles N here ist aus dem vorliegenden Plan des Bauunternehmens Lackinger aus Steyregg vom 9.6.1976 ersichtlich.

Gegenwärtig:

Table with multiple rows and columns, mostly illegible due to fading and bleed-through. Headers include 'als Leiter der Verhandlung', 'als Bauherr', 'als Baubehörde', etc.

Äußerungen der Verhandlungsteilnehmer:

Die erschienenen Anrainer Frau Effriede Wurmböck, Frau Franziska Hemmelmayr, Herr Johann Zauner haben gegen das geplante Bauvorhaben bei projektsgemäßer Ausführung keinen Einwand.

Effriede Wurmböck

Johann Zauner

Hemmelmayr Franziska

Die übrigen geladenen Anrainer sind zur anberaumten B uverhandlung nicht erschienen und sind daher gem. § 42 AVG 1950 als zustimmend anzusehen.

Frau Hedwig ~~in~~ Großbötzl ist zur Verhandlung erschienen, hat sich jedoch ~~verweigert~~ mit der Äußerung gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand zu haben, vor Abfassung der Verhandlungsschrift entfernt.
Dies wird bestätigt.

Huber

Bautechnisches Gutachten

Gegen die Erteilung der Baubewilligung / Zulässigerklärung des Baues in öffentlicher Beziehung besteht in bautechnischer Hinsicht und vom Standpunkt der Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F. unter nachfolgenden Auflagen kein Anstand:

1. Die Punkte 1, 4-7, 9-12, 14-25, 27 u. 28 der Bewilligungsbedingungen für die Genehmigung von Bauvorhaben, welche einen wesentlichen Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bilden, sind einzuhalten.
2. Das Wohngebäude ist projektsgemäß zu errichten und wie im Lageplan dargestellt, mit Ausnahme des Nordostseitigen Bauwiches zu situieren. Dieser hat gemessen von der Baufluchtlinie des Vorbaues 4,0 m zu erhalten.
3. Sämtliche Hausabwässer mit Ausnahme der Dachwässer sind in eine flüssigkeitsdichte Senkgrube o. Überlauf einzuleiten. Es wird den Bauwerber angeraten, die Senkgrube mit einem Fassungsvermögen von ca. 20 m³ zu errichten.
4. Die Trennwand vom Brennstofflagerraum zum Kellerraum ist mind. 12 cm stark mit beidseitigem Verputz auszuführen und ist die Türe als Brandschutztüre T 30 auszubilden und hat Richtung Gang aufzuschlagen. Das Fenster ist ebenfalls als brandhemmende Konstruktion mit Darhtverglasung auszubilden.
5. Die Dacheindeckung hat mit dunkelfarbigem, hartem Deckungsmaterial in voller Angleichung an das Nachbarobjekt zu erfolgen und sind die Dachwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
6. Für die Kehrung der Kamine ist ein geeigneter Dachbodenaufstieg vorzusehen.
7. Bei der Flügelmauer des Kellerabganges ist ein standsicheres Geländer mit mind. 80 cm Höhe anzubringen oder ist die Mauer selbst bis auf diese Höhe hochzuführen.
8. Die Kellervorlegeschächte sind trittsicher auszubilden.
9. Sollte in späterer Zeit eine Garage errichtet werden, so ist hiefür gesondert bei der Baubehörde um die Baugenehmigung anzusuchen. Sollte eine ölbefeuerte Zentralheizung errichtet werden, so ist ebenfalls hiefür gesondert um die Baubewilligung anzusuchen.

Verbaute Fläche: 69 m² 2-geschoßig

Äußerung des Bauwerbers:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Verhandlungsdauer : 2/2

Amtsorgane : 3

Auf die Verlesung der Niederschrift wird verzichtet.

V. G. G.

Raumer Leopoldine

Schmitt

Sontheimer

Verhandlungsschrift

(Bauverhandlung)

Altenberg bei Linz

aufgenommen vom ~~Stadamt/Markt~~-Gemeindeamt

am 1. Sept. 76
19.....

Gegenstand

ist die vom ~~Stadamt/Markt~~-Gemeindeamt Altenberg bei Linz

mit Kundmachung vom 17.8. 76, Zahl Bau-1/51-1976, für heute um 9.30 Uhr an Ort

und Stelle anberaumte Bauverhandlung (§ 5 der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F.) über das Baugesuch de.....
Herrn u. Frau Hermann u. Leopoldine Zauner, Lerchenfeld 48, Linz

Es wird beabsichtigt, auf Grundstück Nr. 344/4, EZ. der Katastral-
gemeinde Oberbairing ein Wohnhaus zu errichten.

Die Art der Ausführung und die Ausmaße des geplanten Bauwerkes sind aus dem in doppelter Ausfertigung
beigebrachten und dieser Bauverhandlung vorliegenden Bauplan ersichtlich.

Gegenwärtige:

- Herr Bgm. Josef Schatz als Leiter der Verhandlung
- Herr Ing. Peter Kirsteuer als unparteiischer Sachverständiger im
Baufach
- Herr Dr. als ärztlicher Sachverständiger
- Herr als Rauchfangkehrermeister
- Herr als Vertreter der Straßenverwaltung
- Herr (Frau, Frl.) Leopoldine Zauner als Bauwerber
- Herr als Bauführer
- Herr, Frau Elfriede Wurmböck }
Herr, Frau Franziska Hemmelmayr }
Herr, Frau Zauner Johann } als Nachbar
Herr, Frau Hedwig Großbötzl }
Herr Dorotka Anna als Schriftführer

Die Prüfung des Bauplanes und der Baustelle ergibt nachstehenden bau- und planungstechnischen

Befund:

Das umseitig angeführte Grundstück wurde mit h. Bescheid/Bescheid der

Bezirkshauptmannschaft vom 19....., Zl. als Bauplatz genehmigt.

Die Bauwerber Herr Hermann u. Frau Leopoldine Zauner beabsichtigen auf der bereits genehmigten Baufläche 344/4 der KG. Oberbairing die Errichtung eines ebenerdigen Wohngebäudes mit voller Unterkellerung in Massivbauweise im Ausmaß von 7.40 m Länge und 9.30 m Breite. Der Baukörper wird in der südöstlichen Grundgrenze direkt an diese gestellt und wird mit einem Nachbarobjekt, welches spiegelverkehrt errichtet wird in Form eines Zweifamilienhauses zusammengebaut. Laut Plan beträgt an der Nordostseite der Abstand vom vorgebauten Windfang zur Grundgrenze 2,0 m. Im Zuge der Bauverhandlung wurde mit der Bauherrschaft dieser Abstand einvernehmlich auf 4.0 m erweitert, um mit dem Nachbarobjekt auf der Parzelle 344/3 eine einheitliche Baufluchtlinie zu erzielen. Das Wohnhaus erhält ein Satteldach mit flacher Dachkleidung und verläuft der First nach Nordwest- Südost in einheitlicher Richtung mit dem Nachbarobjekt. Die Hausabwässer werden in eine Senkgrube eingeleitet, welche in den nordöstlichen Bauwich zu liegen kommt und ebenfalls mit der des Nachbarobjektes zusammengebaut wird. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mit Zimmeröfen und wird für diese in der tragenden Mittelmauer ein zweizügiger Kamin hochgeführt. Der eigentliche Hauszugang befindet sich an der Nordostseite und wird über eine Außentreppe erreicht. Nordwestseitig wird vom Keller noch ein eigener Ausgang in den Garten errichtet. Im Erdgeschoß ist ein Wohnungsverband mit 3 Wohnräumen und den erforderlichen Naß- und Nebenräumen vorgesehen. Alles Nähere ist aus den vorliegenden Plan des Bauunternehmens Lackinger aus Steyregg vom 9.6.1976 ersichtlich.

Äußerungen der Verhandlungsteilnehmer:

Die erschienenen Anrainer Frau Elfriede Wurmböck, Frau Franziska Hemmelmayr, Herr Johann Zauner haben gegen das geplante Bauvorhaben bei projektsgemäßer Ausführung keinen Einwand.

Elfriede Wurmböck eh. Zauner Johann eh.

Hemmelmayr Franziska eh.

Die übrigen geladenen Anrainer sind zur anberaumten Bauverhandlung nicht erschienen und sind daher gem. § 42 AVG 1950 als zustimmend anzusehen.

Frau Hedwig Großbötzl ist zur Verhandlung erschienen, hat sich jedoch mit der Äußerung, gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand zu haben, vor Abfassung der Verhandlungsschrift entfernt. Dies wird bestätigt.

Schatz eh.



Bautechnisches Gutachten

Gegen die Erteilung der Baubewilligung / Zulässigerklärung des Baues in öffentlicher Beziehung besteht in bautechnischer Hinsicht und vom Standpunkt der Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich i. d. G. F. unter nachfolgenden Auflagen kein Anstand:

1. Die Punkte 1, 4-7, 9-12, 14-25, 27 u. 28 der Bewilligungsbedingungen für die Genehmigung von Bauvorhaben, welche einen wesentlichen Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bilden, sind einzuhalten.
2. Das Wohngebäude ist projektsgemäß zu errichten und wie im Lageplan dargestellt, mit Ausnahme des Nordostseitigen Bauwiches zu situieren. Dieser hat gemessen von der Baufluchtlinie des Vorbaues 4,0 m zu erhalten.
3. Sämtliche Hausabwässer mit Ausnahme der Dachwässer sind in eine flüssigkeitsdichte Senkgrube ohne Überlauf einzuleiten. Es wird den Bauwerber angeraten, die Senkgrube mit einem Fassungsvermögen von ca. 20 m³ zu errichten.
4. Die Trennwand vom Brennstofflagerraum zum Kellerraum ist mindestens 12 cm stark mit beidseitigem Verputz auszuführen und ist die Türe als Brandschutztüre T 30 auszubilden und hat Richtung Gang aufzuschlagen. Das Fenster ist ebenfalls als brandhemmende Konstruktion mit Drahtverglasung auszubilden.
5. Die Dacheindeckung hat mit dunkelfarbigem, hartem Deckungsmaterial in voller Angleichung an das Nachbarobjekt zu erfolgen und sind die Dachwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
6. Für die Kehrung der Kamine ist ein geeigneter Dachbodenaufstieg vorzusehen.
7. Bei der Flügelmauer des Kellerabganges ist ein standsicheres Geländer mit mind. 80 cm Höhe anzubringen oder ist die Mauer selbst bis auf diese Höhe hochzuführen.
8. Die Kellervorlegeschächte sind trittsicher auszubilden.
9. Sollte in späterer Zeit eine Garage errichtet werden, so ist hiefür gesondert bei der Baubehörde um die Baugenehmigung anzusuchen. Sollte eine ölbefeuerte Zentralheizung errichtet werden, so ist ebenfalls hiefür gesondert um die Baubewilligung anzusuchen.

Verbaute Fläche: 69 m² 2-geschoßig

Äußerung des Bauwerbers:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Verhandlungsdauer: 2/2

Amtsorgane : 3

Auf die Verlesung der Niederschrift wird verzichtet.

V. G. G.

Zauner Leopoldine eh.

Kirsteuer eh.

Schatz eh.

Dorotka eh.





ZAVON

Landgericht
Kreuzstetten
Postfach
Kreuzstetten
Kreuzstetten
Kreuzstetten
Kreuzstetten

Allgemeine baupolizeiliche Bedingungen

1. Die Bestimmungen der o.ö. Bauordnung in der derzeit geltenden Fassung einschließlich der Novellen und die der Verordnung vom 10.11.1954, BGBl.Nr. 267, sind sinngemäß einzuhalten. Insbesondere wird auf die Verpflichtung aufmerksam gemacht, den Bau durch einen konzessionierten Baugewerbetreibenden ausführen zu lassen.
2. Die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bindend.
3. Die bei der Überprüfung der vorliegenden Pläne festgelegten Abänderungen erfordern vom Projektverfasser die Vorlage entsprechender Abänderungspläne, die der Baubehörde vorzulegen sind.
4. Planänderungen sind vor Bauausführung der Behörde zu melden und ist für die Abänderung die Zustimmung der Behörde notwendig. Von dem genehmigten Plane darf nur bei unwesentlichen Abänderungen abgewichen werden.
5. Fundamente sind auf tragfähigen Boden zu setzen und müssen in frostfreier Tiefe gegründet werden, mindestens aber 80 cm unter den gewachsenen Boden reichen. Der Neubau ist gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit horizontal und vertikal ausreichend zu isolieren. Nicht unterkellerte Räume haben eine Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung zu erhalten.
6. Rauchfänge sind mit einem lichten Querschnitt von mindestens 16/18 cm auszuführen, sind innen und außen, besonders aber in den Decken- und Dachdurchtritten, sorgfältig zu verputzen. Zwischen Holzteilen jeder Art - ausgenommen Fußböden - und dem Rauchfangaußenputz muß mindestens 5 cm Abstand bleiben. Rauchfänge sind durch Massivdecken voll durchzuziehen. Vor dem Verlegen der Deckenschalung (im Rohbau) sind die Rauchfänge vom zuständigen Rauchfangkehrermeister überprüfen zu lassen und ist der Befund hierüber bei der Endbeschau vorzulegen.
7. Das Stiegenhaus ist gegen den Dachraum und gegen die Holzkonstruktion in feuersicherer Weise abzuschließen. Holztüren und Holztürstöcke müssen an der Innenseite des Dachbodens mit Blech auf Asbest- oder Glaswolleunterlage beschlagen werden. Die Dachbodentüre muß zum Stiegenhaus aufschlagen.
8. Alle Leichtwände (im ausgebauten Dache) sind beiderseits zu verputzen. Im Abstand von 1 m vom Rauchfang sind Leichtwände massiv auszuführen.
9. Im Dachboden ist ein feuersicherer Belag, mindestens 5 cm stark, herzustellen.
10. In der Nähe der Einstieglücke zum Dachboden, die feuerhemmend auszuführen ist, ist ständig eine Leiter mit Hacken bereitzuhalten, die in vorhandene Ösen eingehängt werden kann.

- 11. Bei Heizöfen sind vor der Heizöffnung Vorlagebleche im Ausmaße von 50/64 cm am Boden fest anzubringen.
- 12. Bei den Stiegen, Balkonen usw. sind Anhaltestangen bzw. Geländer anzubringen.
- 13. Der Brunnen ist bis zur wasserführenden Schichte wasserdicht auszuführen, vor Verunreinigung zu schützen und zu entlüften. Die Abdeckplatte ist tragsicher auszuführen, in Falz zu verlegen und ca. 30 cm über dem Geländer anzubringen. Vor Benutzung des Trinkwassers ist dieses auf seine Genußfähigkeit chemisch und bakteriologisch untersuchen zu lassen. Die Entnahme des Wassers hat vom Gemeindearzt zu erfolgen. Der Brunnen muß von allen Senk- und Sickergruben mindestens 10 m entfernt sein.
- 14. Die Senkgrube ist so anzuordnen, daß der Abstand vom Hause mindestens 50 cm beträgt. Zwischen der Außenwand der Senkgrube und der Hausmauer ist ein 50 cm starker Lehmschlag anzubringen. Die Wände und der Boden sind flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. Der Deckel muß geruch- und tragsicher abschließen. Ein Überlauf aus der Senkgrube ist nicht gestattet. Für eine andere Abwasserbeseitigung als mittels Senkgrube ist die wasserrechtliche Bewilligung rechtzeitig einzuholen.
- 15. Die elektrischen Installationen haben den ÖVE-Festimmungen zu entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete, explosionsgefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hierbei zu beachten.
- 16. Bei allen Außenmauern und den tragenden Mittelmauern sind in jedem Geschoß mindestens 16 cm hohe (zwei Ziegelscharen) Stahlbetonroste herzustellen. Als Bewehrung ist für jede Halbsteinmauerbreite mindestens ein Rundeisen \varnothing 10 mm vorzusehen.
- 17. Der Zaun ist dem Ortsbild entsprechend als Drahtgeflechtszaun, Holzlattenzaun oder als in einer maximalen Höhe von 1,30 m auszuführen. ~~Längs der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Zaun um auf Siedlungsgrund hineinzurücken.~~
-
-
- 18. Die Abortabfallrohre haben Dunstschläuche über Dach zu erhalten. Innen liegende Räume sind ins Freie zu entlüften, wobei für Frischluftzufuhr zu sorgen ist.
- 19. Der Fußboden in der Waschküche, im Bad, ist flüssigkeitsdicht im Gefälle zu einem Ablauf mit Geruchsverschluß und Hohlkehlen bei den Wandanschlüssen herzustellen.



Die Wände sind in der Waschküche bis zu einer Höhe von *1,60* m, im Bad bis *1,60* m, *we* bis zu einer Höhe von *1,60* m, abwaschbar auszuführen.

20. Für die Aufbewahrung von Asche, Kehrriech und dergleichen sind gut schließende Mülleimer aus Blech in ausreichender Anzahl an geeigneter Stelle aufzustellen oder es ist ein feuer-sicherer Aschenbehälter mit eisernem Deckel zu errichten.
21. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit *+0,30 m* über dem ursprünglich gewachsenen Gelände bzw. festgelegt.
22. Bauhütten und provisorische Bauteile sind nach Bauvollendung unaufgefordert wieder zu entfernen.
23. Die Ausführung hat entsprechend den genehmigten Plänen zu erfolgen. Für die statische Sicherheit und einwandfreie Ausführung haftet der Bauführer.
24. Die statischen Nachweise für tunlichst von einem behördlich autorisierten Zivilingenieur geprüft, sind bei der Baubehörde vor Baubeginn vorzulegen. Bei Verwendung neuer Baustoffe und neuer Bauweisen sind die Bestimmungen der einschlägigen Zulassung des Amtes der o.ö. Landesregierung einzuhalten.
25. Das Objekt ist mit einer Blitzschutzanlage zu versehen, wobei die ÖVE-Bestimmungen E 49 zu beachten sind.
26. ~~Da die Baustelle im Hochwassergebiet liegt, sind Hochwasserschäden möglich. Aus dem Titel dieser Bewilligung dürfen an die Behörde keinerlei Ansprüche auf Ersatz derartiger Schäden gestellt werden. Bei Bauten innerhalb der Grenzen eines Hochwasserabflusses ist eine wasserrechtliche Bewilligung vor Erteilung der Baubewilligung einzuholen, wenn durch den Bau der unschädliche und glatte Ablauf der Hochwässer beeinträchtigt wird.~~
27. Nach Fertigstellung des Baues ist bei der Behörde um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung anzusuchen.
28. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf dem *mit Fernl. Weg* Straße nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist es verboten, Baumaterialien auf Straßengrund zu lagern sowie Fahrzeuge und Geräte dort abzustellen.

10.170
[Signature]

BAUWERBER:

Fammer H.

Fammer Leopoldine

BAUFÜHRER U.
PLANVERFASSER:

BAUNTERNEHMUNG
HANS LACKINGER

GES. M. B. H. & CO. KG.

4221 STEYREGG

TEL. 0 72 22 / 521 29

W. W. W.

EINREICHPLAN

1:100

- A** FÜR D. HAUS V. HR. JOHANN UND FR. KATHARINA
ZAUNER LINZ AM LERCHENWEG 46
AUF PARZ. NR. 344/5 KG. OBERBAIRING
- B** FÜR D. HAUS V. HR. HERMANN U. FR. LEOPOLDINE
ZAUNER LINZ AM LERCHENWEG 48
AUF PARZ. NR. 344/4 KG. OBERBAIRING

STEYREGG, 1976-06-09

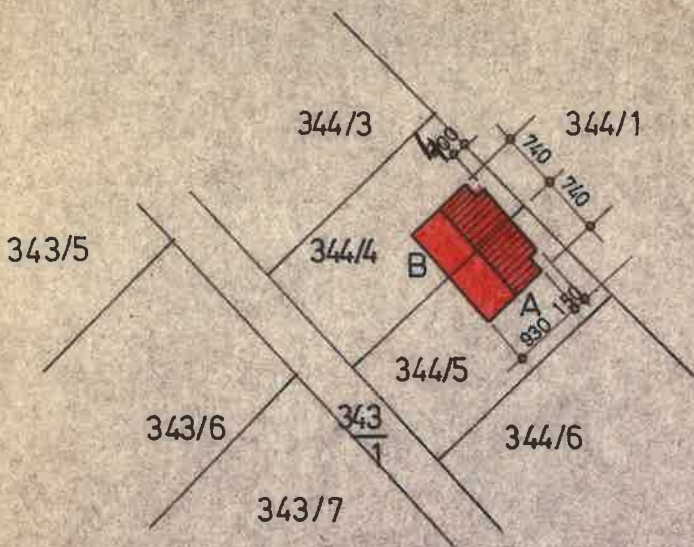
Baupolizeiliche Bewilligung mit
Bescheid vom 14. Sep. 1976 erteilt.

1-093/76

Der Bürgermeister

Schatz





BAUWERBER: *Fanner H. Fanner Leopoldine*

BAUUNTERNEHMUNG
HANS LACKINGER
 GES. M. B. H. & CO. KG.
 4221 STEYREGG
 TEL. 0 71 22 / 52 129
Lackinger

BAUFÜHRER U.
 PLANVERFASSER:

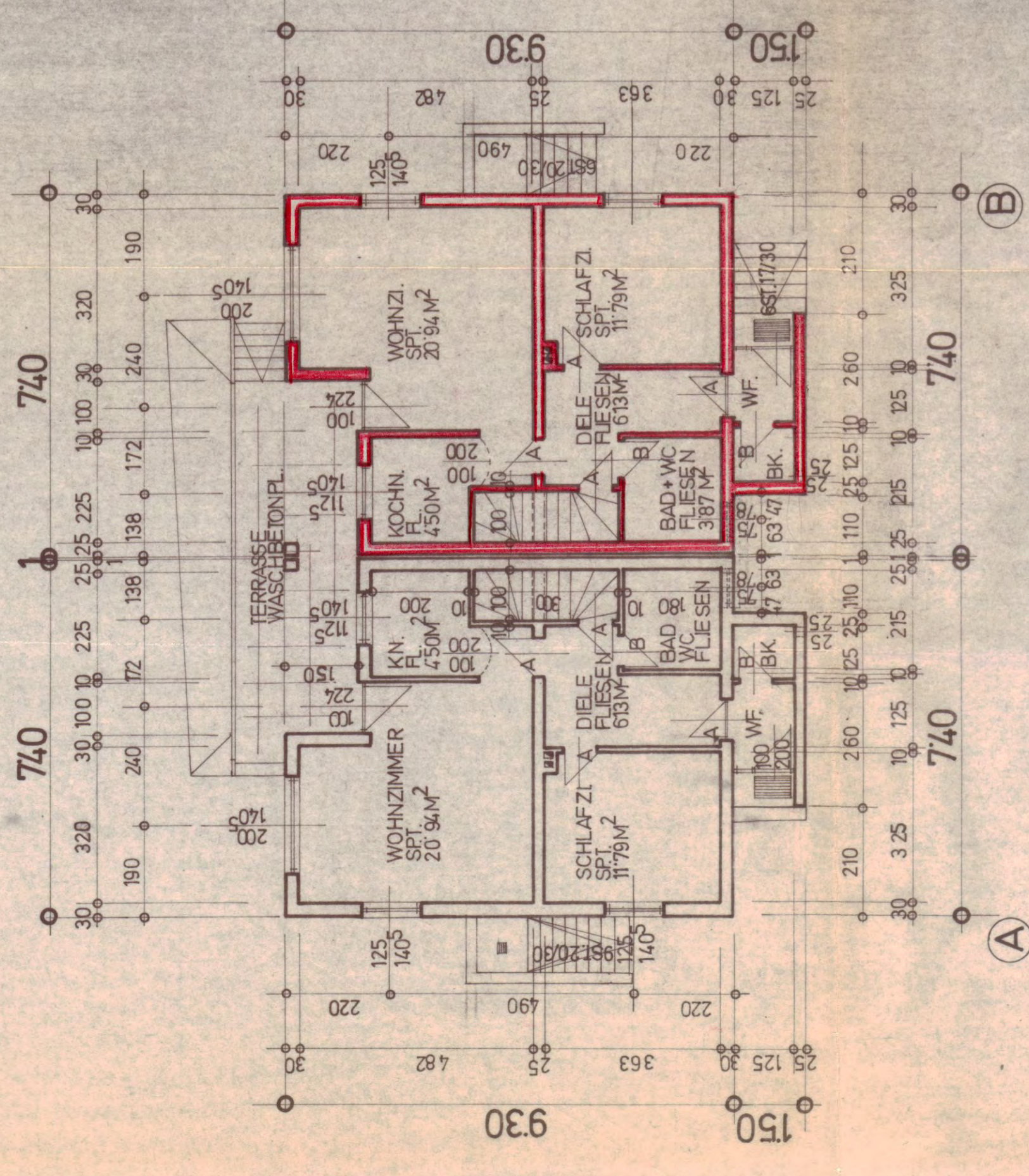
LAGEPLAN 1:1000

- A** FÜR D. HAUS V. HR. JOHANN U. FR. KATHARINA ZAUNER LINZ AM LERCHENWEG 46 AUF PARZ. NR. 344/5 KG. OBERBAIRING
- B** FÜR D. HAUS V. HR. HERMANN U. FR. LEOPOLDINE ZAUNER LINZ AM LERCHENWEG 48 AUF PARZ. NR. 344/4 KG. OBERBAIRING

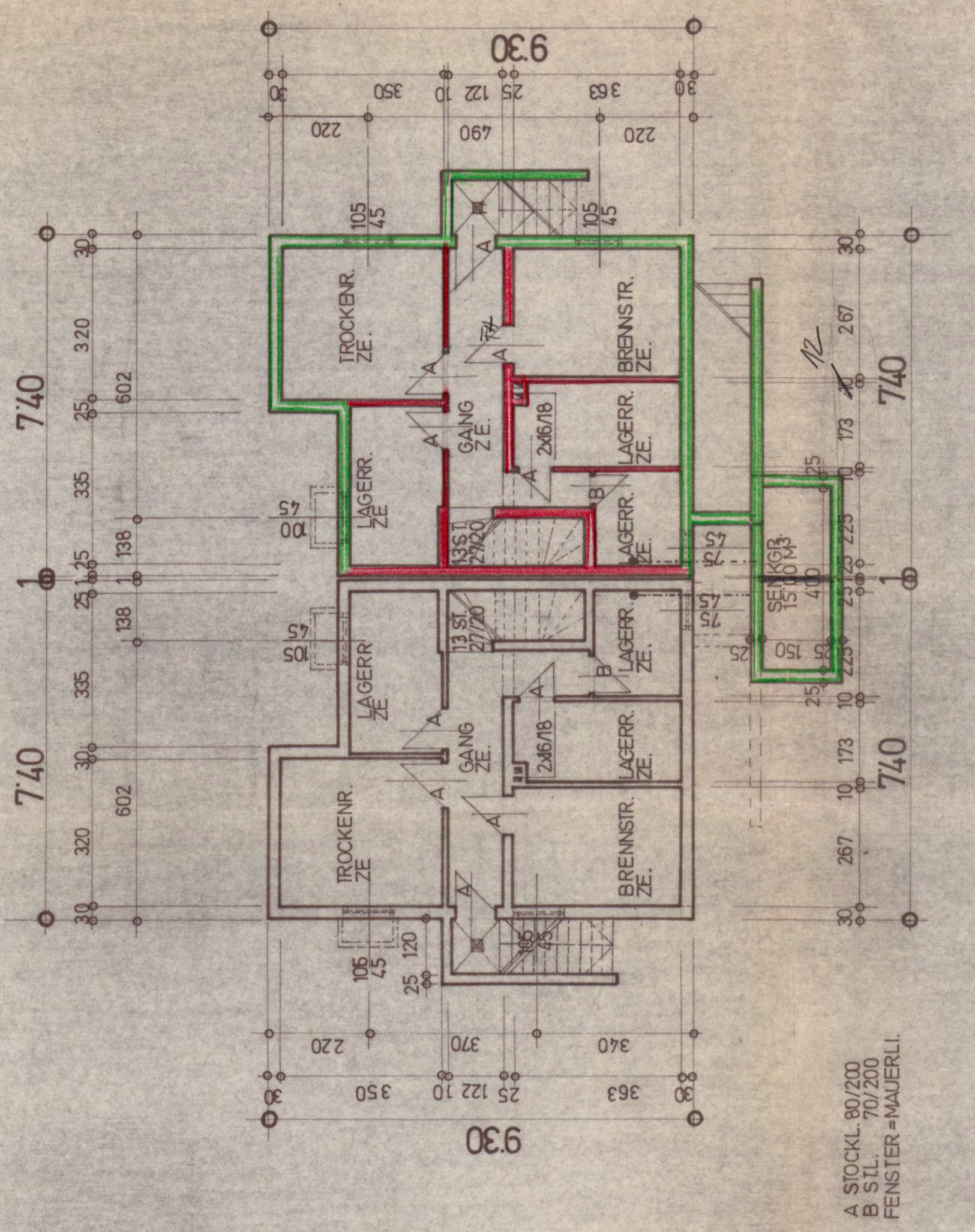


Baupolizeiliche Bewilligung mit
 Bescheid vom 14. Sep. 1976 erteilt.

Der Bürgermeister
Sihats

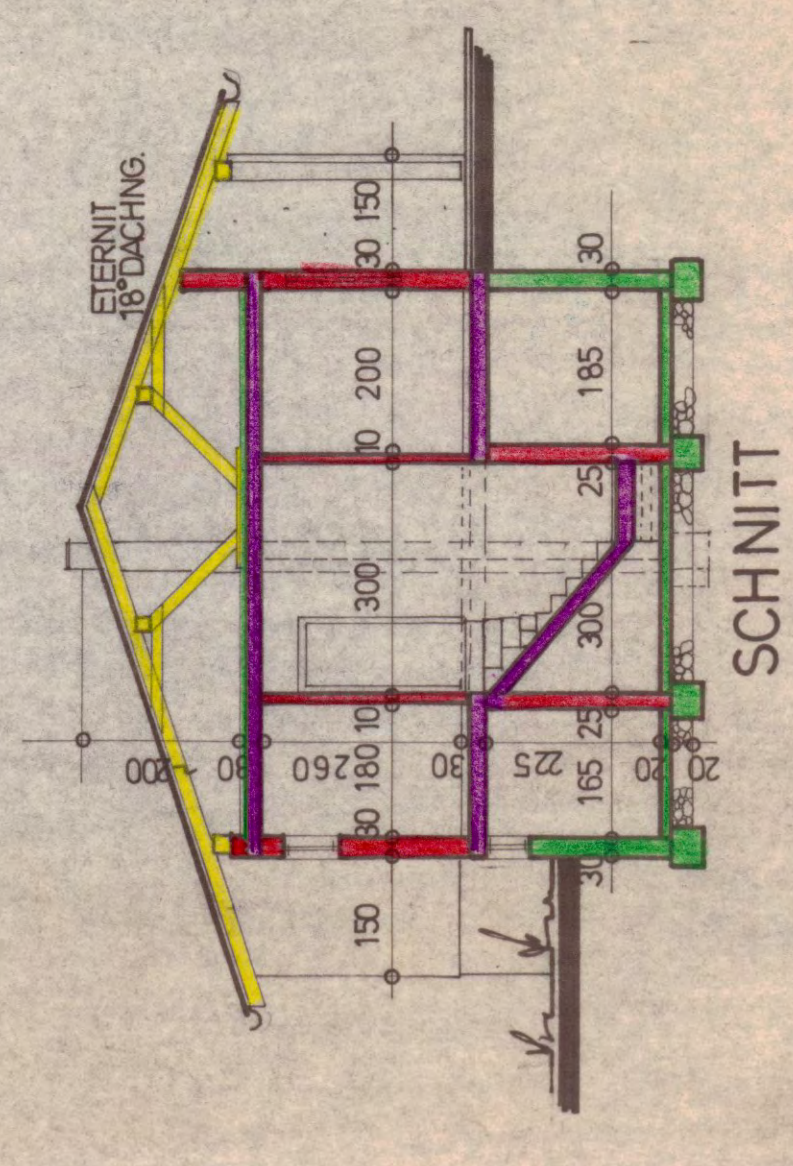


ERDGESCHOSS



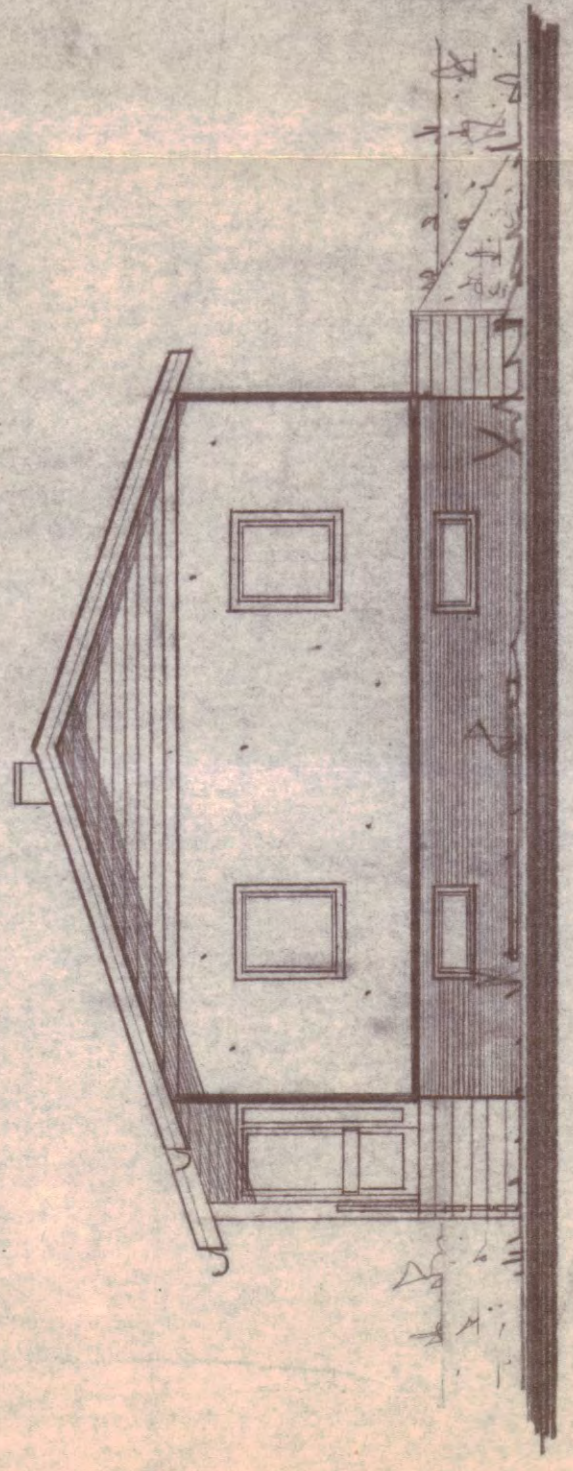
KELLERGESCHOSS

A STÖCKL. 80/200
B ST.L. 70/200
FENSTER = MAUERLI.

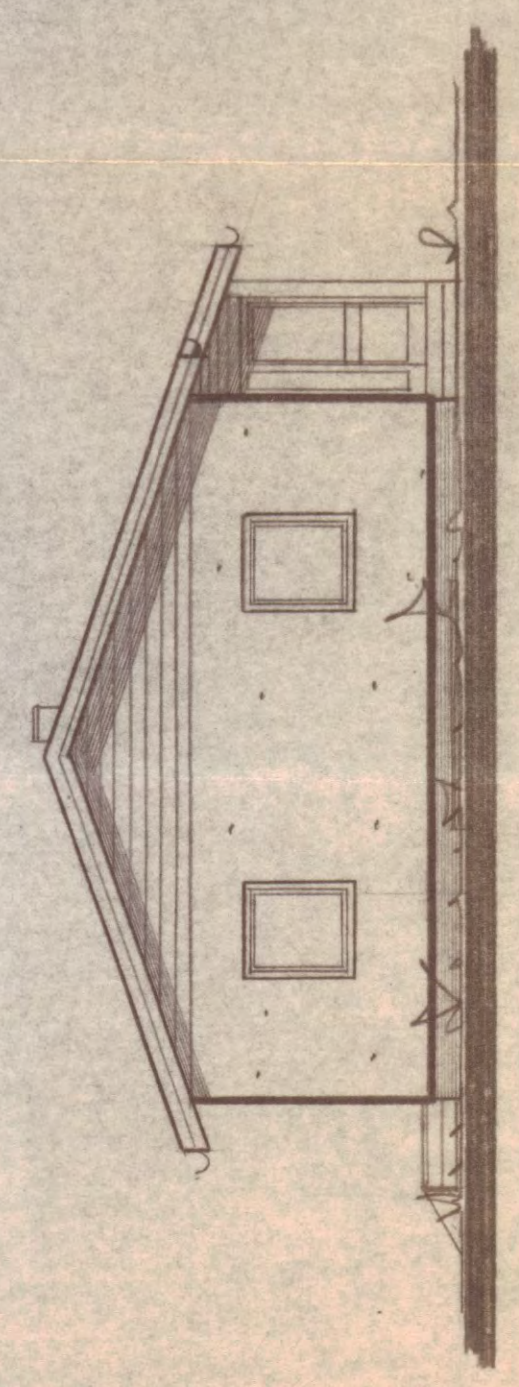


SCHNITT

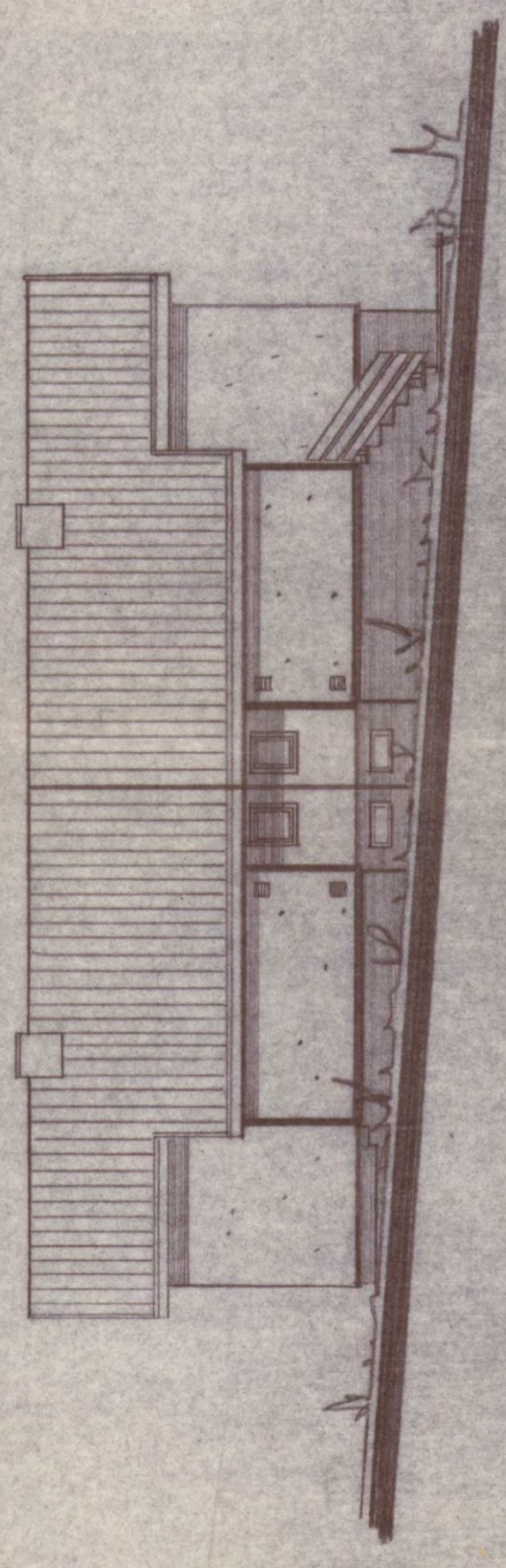
BAUWERBER: *Famer H. Famer Leopoldine*



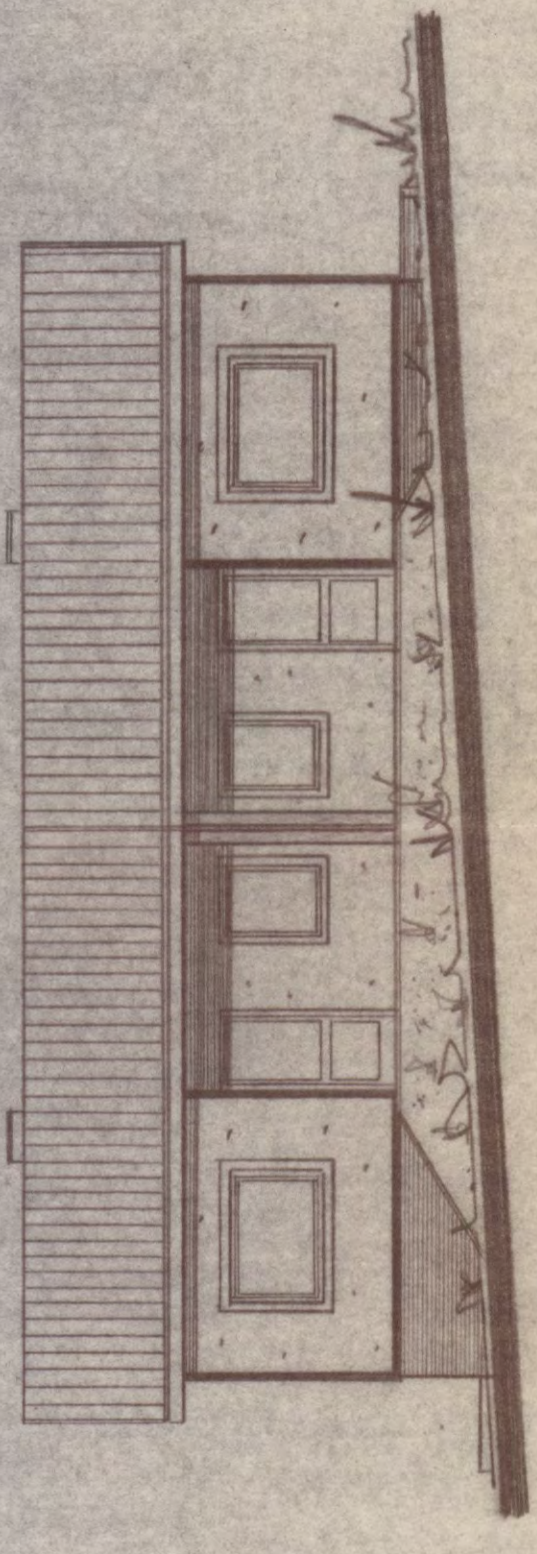
NW-ANSICHT



SW-ANSICHT



NO-ANSICHT



SO-ANSICHT



BAUUNTERNEHMUNG
HANS LACKINGER
GES. M. B. H. & CO. KG.
4221 STEYREGG
TEL. 07722 52139

BAUFÜHRER U
PLANVERFASSER:

W. W. W.

1:100
A EINREICHPLAN FÜR D.HAUS V. HR. JOHANN UND FR. KATHARINA ZAUNER LINZ AM LERCHENWEG 46 AUF PARZ. NR. 344/5 KG. OBERBAIRING
B FÜR D.HAUS V. HR. HERMANN U.FR. LEOPOLDINE ZAUNER LINZ AM LERCHENWEG 48 AUF PARZ. NR. 344/4 KG. OBERBAIRING

STEYREGG, 1976-06-09

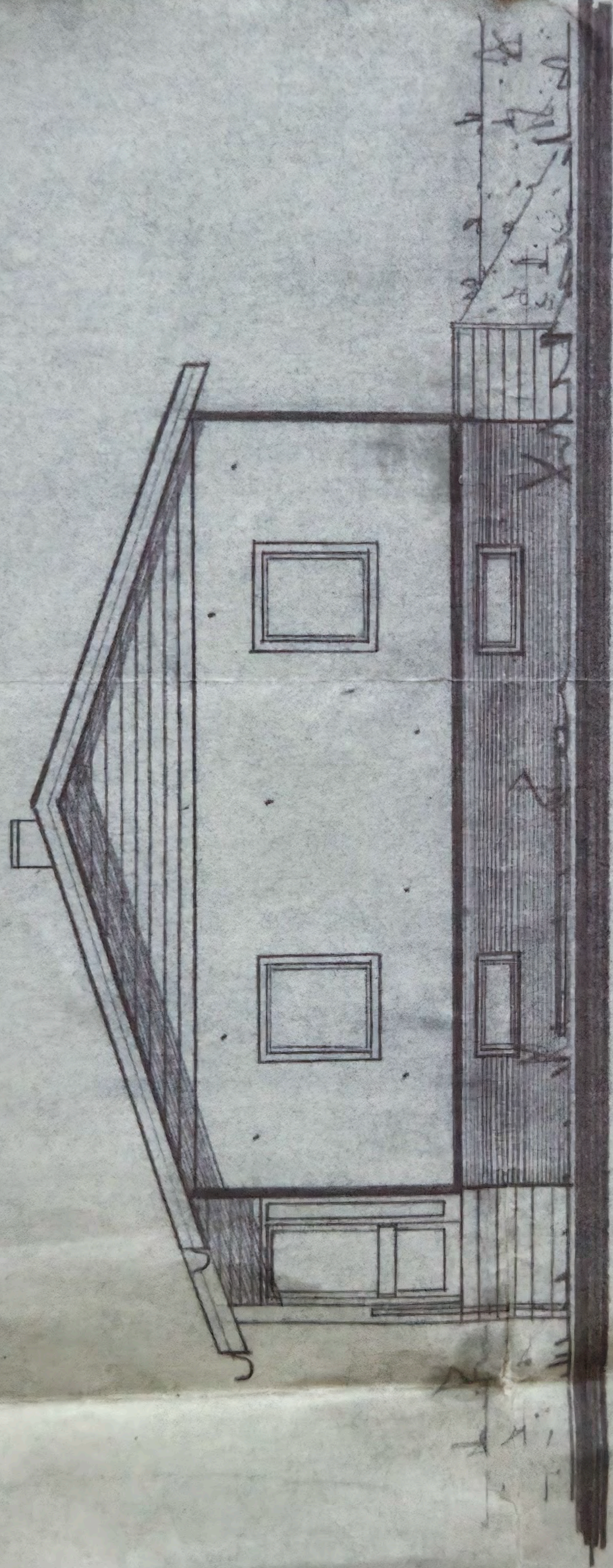
1-093/76

Baupolizeiliche Bewilligung mit Bescheid vom 14. Sep. 1976 erteilt.

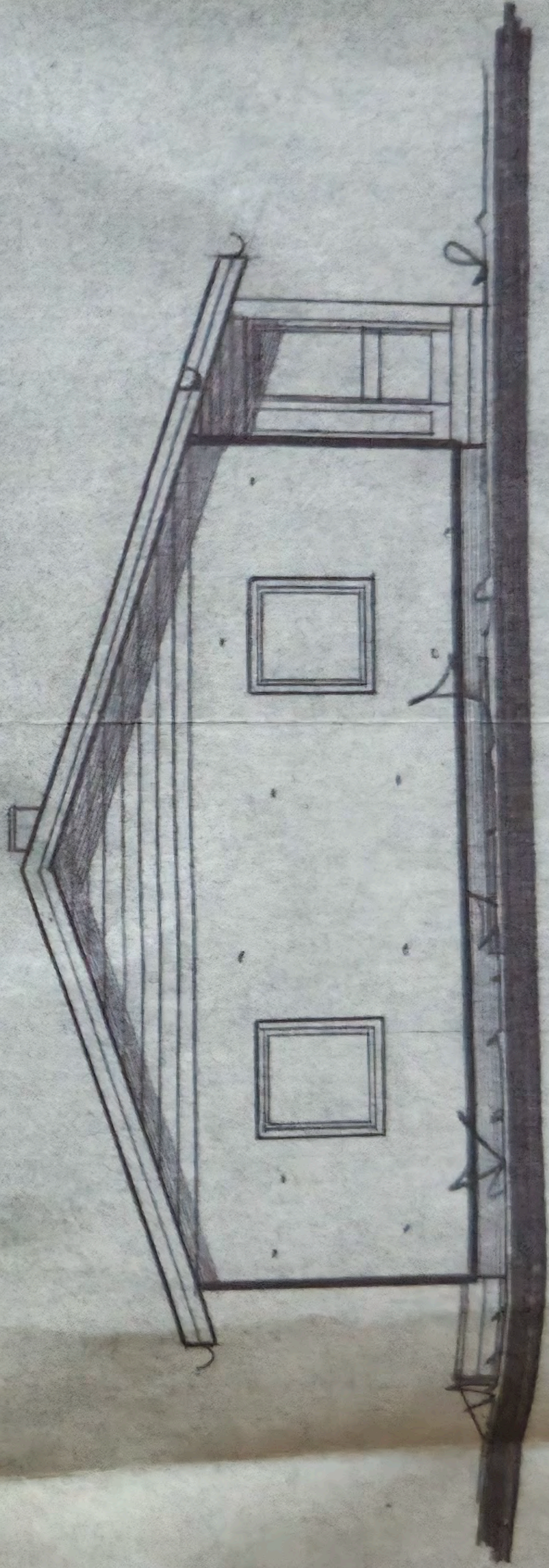
Der Bürgermeister:



W. W. W.



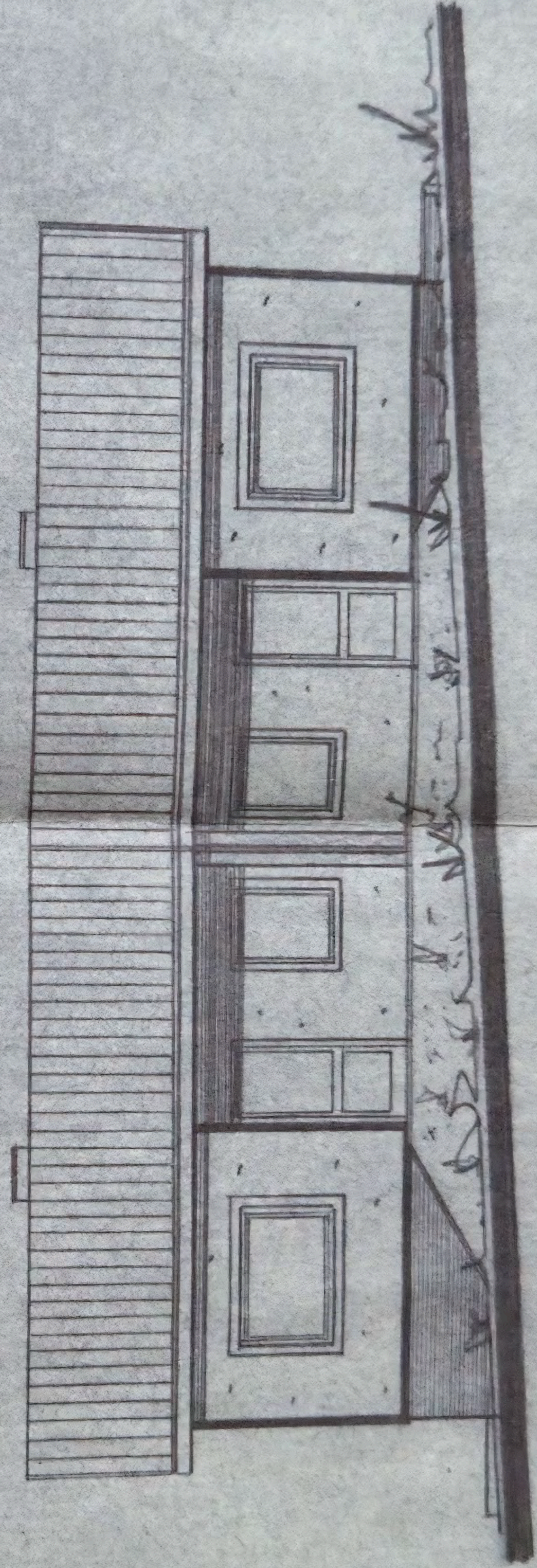
NW - ANSICHT



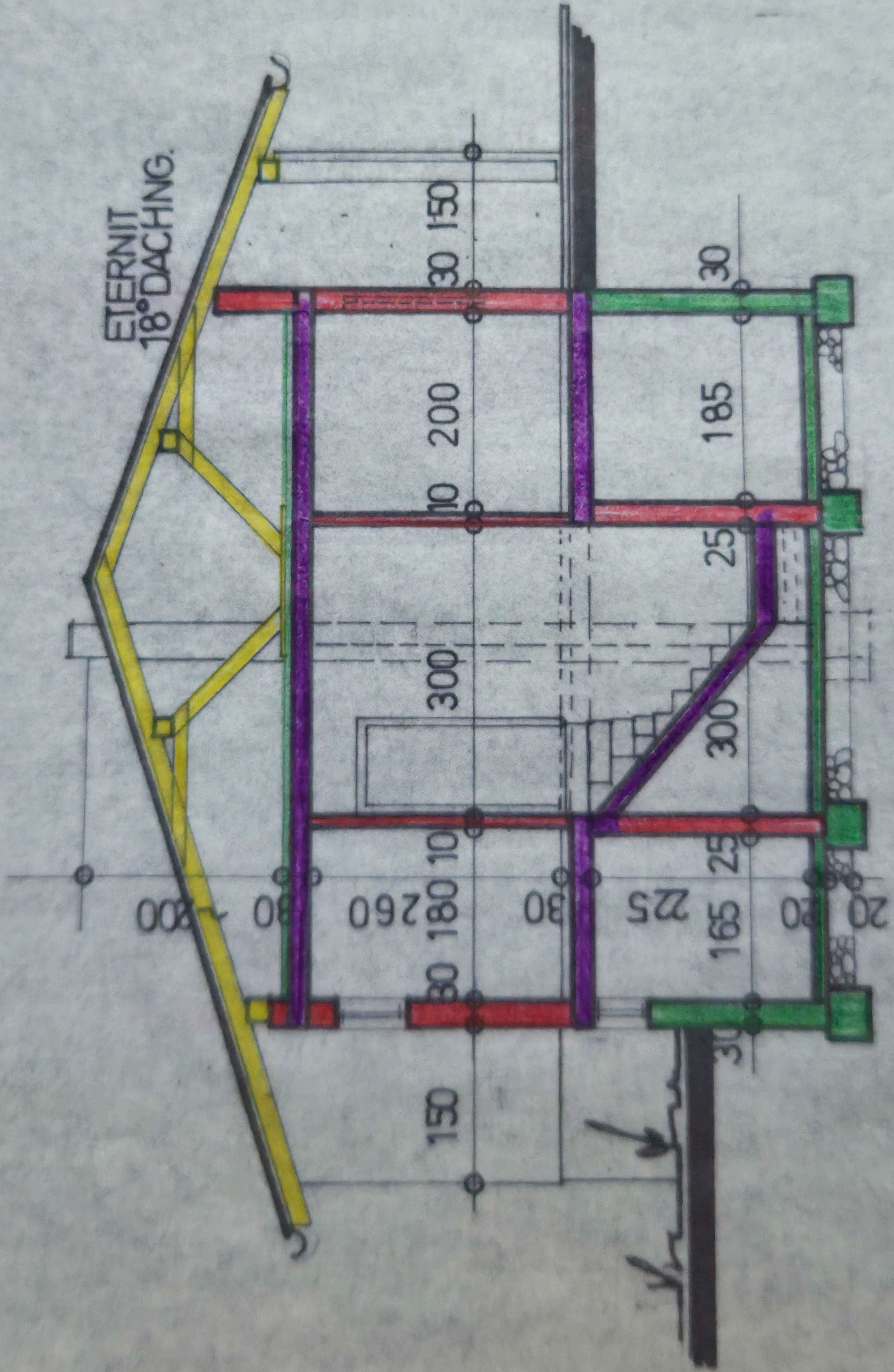
SO - ANSICHT



NO-ANSICHT



SW-ANSICHT

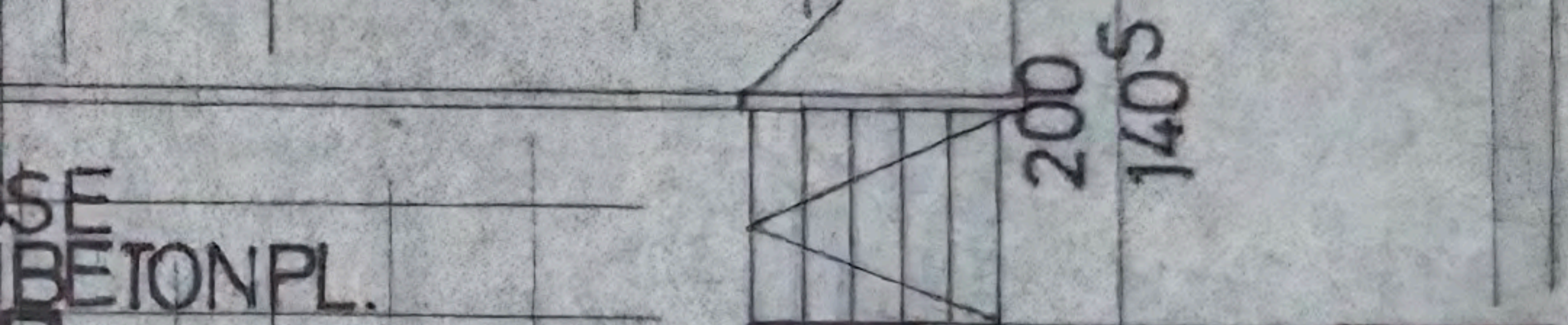


SCHNITT

740

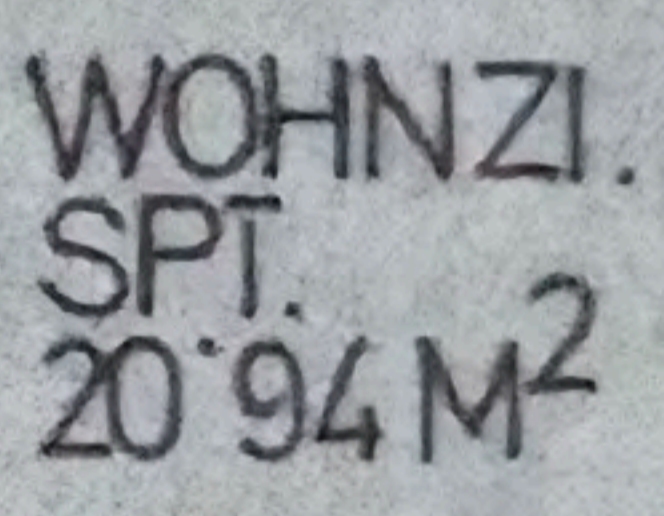
25 225 10 100 30 320 30

138 172 240 190



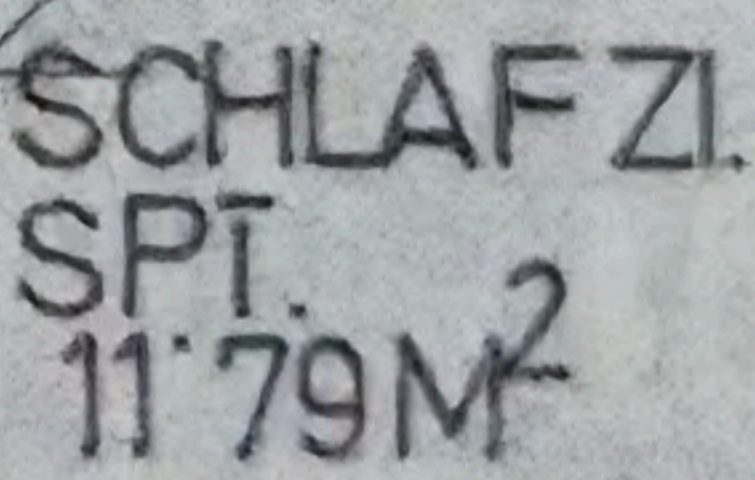
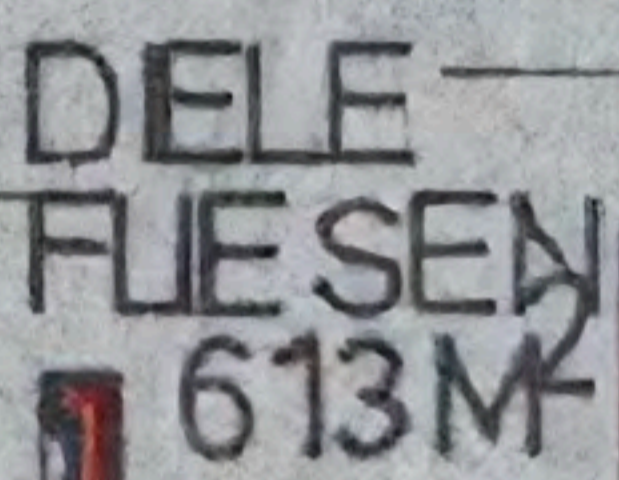
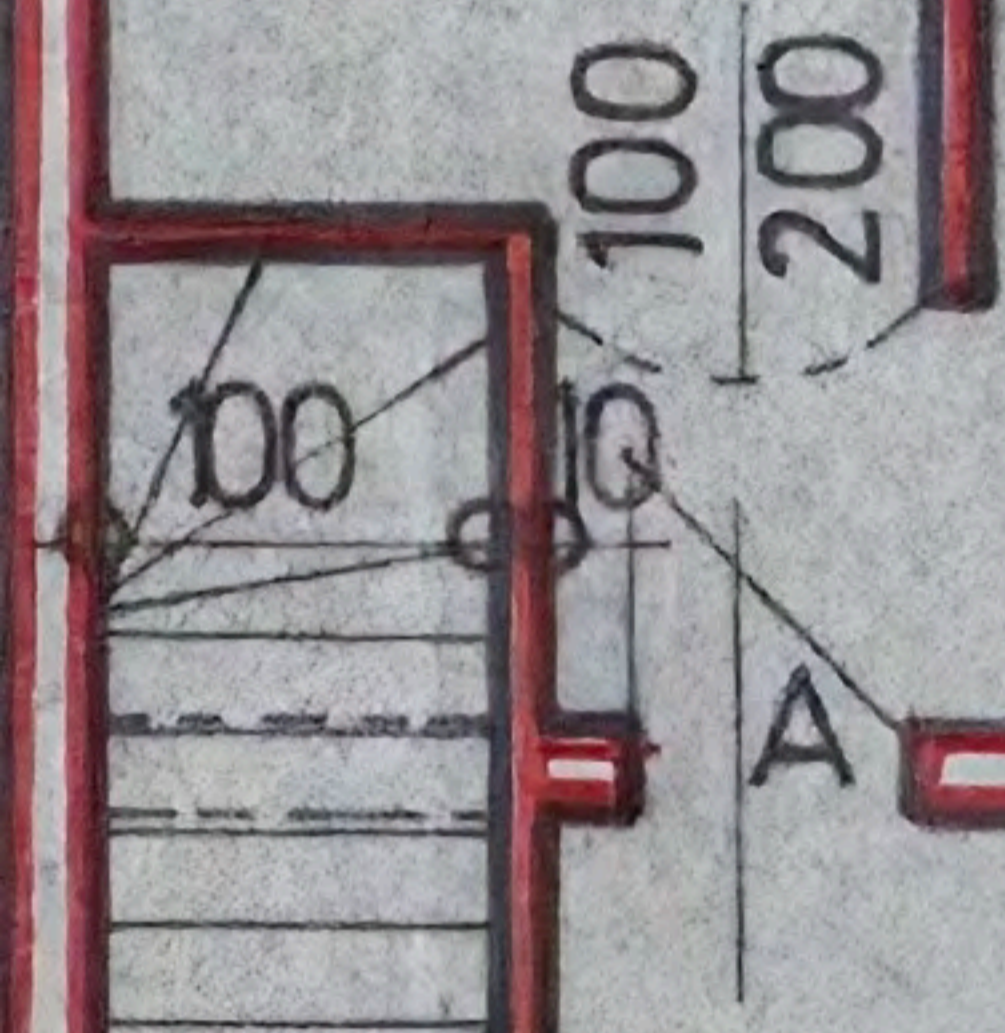
1125
1405

100
224



125
140

482



490

930



WF.

ST.17/30



220

363

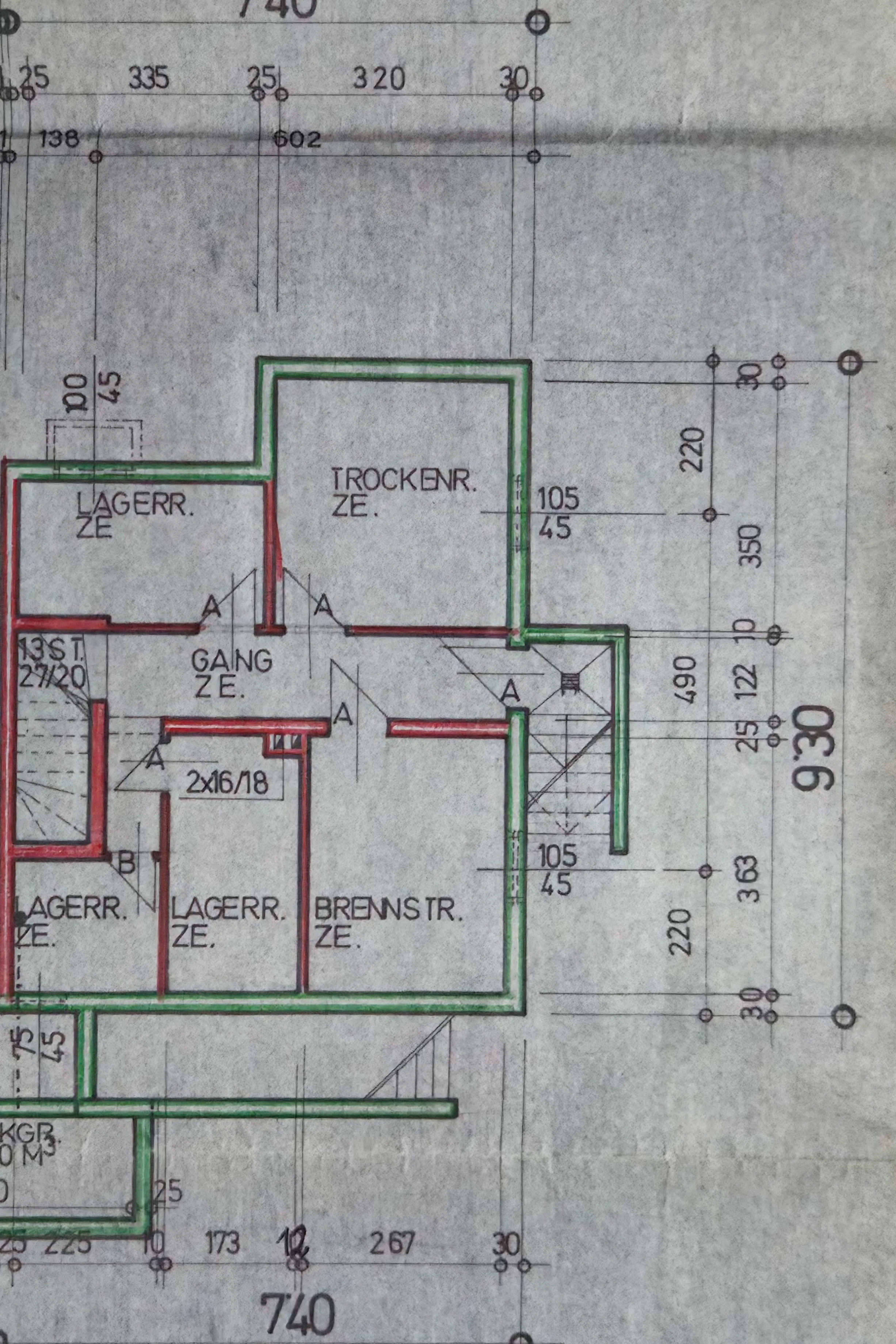
110 25 125 10 260 210

25 215 10 125 10 325 30

740

150

740

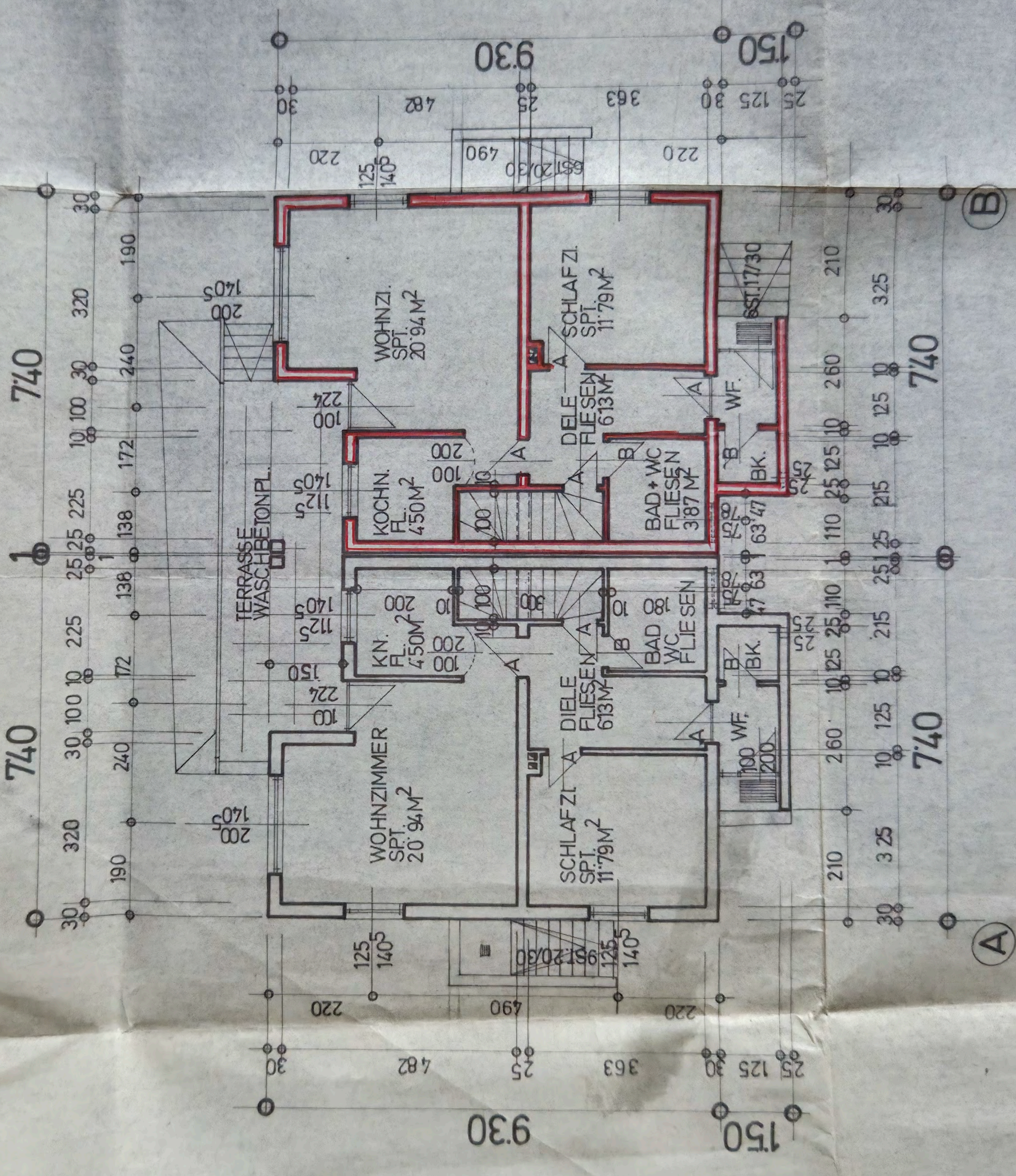


9.30

740

740

740



B

A

ERDGESCHOSS

9.30

150

9.30

150

740

740

482

220

1405

125

190

320

30

100

100

225

25

25

138

172

100

320

30

482

220

1405

125

190

320

30

100

100

225

25

25

138

172

100

320

30

363

220

1405

125

190

320

30

100

100

225

25

25

138

172

100

320

30

363

220

1405

125

190

320

30

100

100

225

25

25

138

172

100

320

30

25

125

30

25

110

25

110

25

110

25

110

25

110

25

110

25

25

25

125

30

25

110

25

110

25

110

25

110

25

110

25

110

25

25

25

125

30

25

110

25

110

25

110

25

110

25

110

25

110

25

25

B

A

740

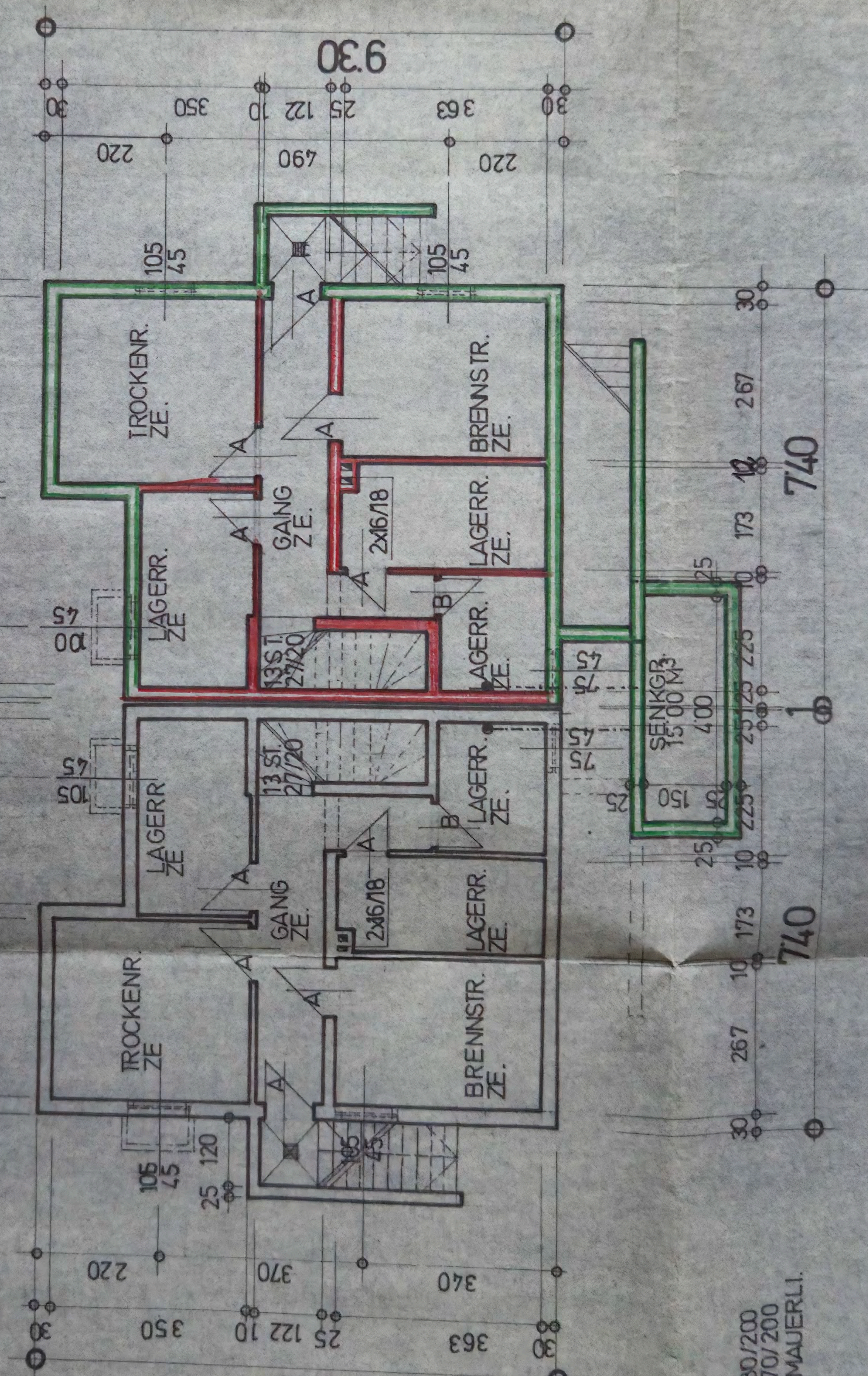
740

9.30

9.30

740

740



KELLERGESCHOSS

A STOCKL. 80/200
 B SILL. 70/200
 FENSTER = MAUERLI.

An das
Stadt-, Markt-Gemeindeamt

ALTENBERG

Altenberg, am 31. 1. 97

Anzeige

der Beendigung der Bauausführung
gemäß § 42 O.ö. Bauordnung 1994, LGBl 66/1994



Altenberg bei Linz

Mit da. Bescheid vom 6. 4. 1992, GZ 3an-1/8-1992, wurde mir/uns¹⁾
die Baubewilligung für das Bauvorhaben

GARAGE

auf dem Grundstück / den Grundstücken¹⁾ Nr.

344/4 EZ 266 KG Oberbairing

erteilt.

Dieses Bauvorhaben ist inzwischen fertiggestellt.

Jch/Wir¹⁾, Zauner Hermann + Leopoldine
Kitzelsbach 34 4203 ALTENBERG 8390
(Bauauftraggeber mit Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.)

zeige(n) hiemit diesen Umstand der Behörde an.

Zauner Hermann
Zauner Leopoldine
Unterschrift

Beilagen:

Befund des Bauführers gem. § 42 Abs. 2 Z 1 O.ö. BauO 1994
(bei Kleinhausbauten und Nebengebäuden, ansonsten wenn
es im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben wurde)

Rauchfangbefund, Attest bezüglich der Gas-, Elektrizitäts-
und Blitzschutzanlage (falls eine derartige Anlage vorhanden)
sowie allenfalls Dichtheitsatteste

gemäß Baubewilligung
ausgeführt:

Dipl.-Ing. Harald Mayr
Zivilingenieur f. Bauwesen
Hostauerstraße 14a
A-4100 OTTENSHEIM
Tel. 07234 / 3365

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen



Gemeindeamt Altenberg

4203 ALTENBERG bei Linz

Pol. Bez. Urfahr-Umgebung

Tel. 0 72 30/25 50 oder 80 55-0

Telefax 0 72 30/83 69

Altenberg, am21..01..1997

Bau-1/8-1992 Schw/Ober

Baubewilligung für "Garage"
Ablauf der Bewilligung

Herrn u. Frau
Hermann u. Leopoldine
Z a u n e r
Kitzelsbach 34
4203 Altenberg

Sehr geehrter Herr u. Frau Zauner!

Mit Bescheid der Gemeinde Altenberg vom 06.04.1992 wurde Ihnen die Bewilligung zur Errichtung für das eingangs erwähnte Bauvorhaben erteilt.

Wie Ihnen vielleicht bekannt sein wird, wurde in der O.ö.Bauordnung vom Gesetzgeber (O.ö.Landtag) festgelegt, daß die Baubewilligung grundsätzlich eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren hat. Damit diese nicht verfällt, muß innerhalb dieser 3 Jahre mit dem Bau begonnen werden. Das Bauvorhaben soll dann in einem Zeitraum von 5 Jahren, ab Baubeginn, fertiggestellt werden.

Laut Ihrer Mitteilung haben Sie mit dem Bau des gegenständlichen Bauvorhabens am 23.05.1992 begonnen.

Die Baubewilligung würde daher am 23.05.1997 erlöschen.

Das Erlöschen der Baubewilligung hätte zur Folge, daß Sie neuerlich dafür ansuchen müßten und auch das Baubewilligungsverfahren durchzuführen wäre.

Diese vom Gesetzgeber, aus welchen Gründen auch immer, zeitlich begrenzt gewollte Baubewilligung kann allerdings durchbrochen werden. Nur müssen Sie dafür um die notwendige Verlängerung ansuchen.

Die Verwaltung der Gemeinde Altenberg ist daher bemüht, dieser für Sie und auch gegenüber der Gemeinde verpflichtenden baurechtlichen Bestimmung, möglichst unbürokratisch zu entsprechen.

Diesem Informationsschreiben ist somit ein entsprechendes Formblatt beigelegt. In Ihrem eigenen Interesse werden Sie gebeten, dieses ausgefüllt und unterschrieben und noch vor Ablauf der Baubewilligung zur Gemeinde zu schicken.

Sollten Sie aber das Bauvorhaben schon fertiggestellt haben, dann werden Sie gebeten, der Gemeinde schriftlich den Zeitpunkt der Fertigstellung anzuzeigen. Dieser Fertigstellungsanzeige ist ein vom Bauführer ausgestellter Befund beizulegen aus dem hervorgeht, daß das Bauvorhaben bewilligungsgemäß und fachtechnisch ausgeführt wurde.

Sobald diese Schriftstücke vorliegen, kann der Bau benützt werden.
Es ist daher entsprechend der O.Ö.Bauordnung 1994 eine Kollaudierung nicht mehr erforderlich (Entfall der Kollaudierung).

Für nähere Informationen in diesem Zusammenhang steht Ihnen gerne das Gemeindeamt Altenberg zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister:



1 Beilage



Gemeindeamt Altenberg

4203 ALTENBERG bei Linz

Pol. Bez. Urfahr-Umgebung – Tel. 0 72 30/255
Bau-1/8-1992 Schw

Altenberg, am 06.04.1992

BAUBEWILLIGUNG

Ansuchen vom 17.02.1992

Herr/Frau
Hermann u. Leopoldine ZAUNER

Kitzelsbach 34
4203 Altenberg

Sehr geehrter Herr/Frau ZAUNER !

B e s c h e i d

Auf Grund Ihres Ansuchens und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 31.03.1992 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 49 Abs.1 u. 2 der Oö. Bauordnung i.d.g.F., auf dem Grundstück Nr. 344/4 EZ 266 der Kat.Gem. Oberbairing für folgendes Bauvorhaben die

Baubewilligung

erteilt:

" Garage "

Diese Baubewilligung gründet auf dem Bauplan vom 12.02.1992, welcher bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegt ist und auch als solcher gekennzeichnet wurde.

Für die Ausführung des Bauvorhabens, sowie für die Erhaltung und Benützung sind folgende Bedingungen und Auflagen einzuhalten:

- 1) Mit der Bauausführung darf erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides - im Falle der Einbringung einer Vorstellung gegen diesen Bescheid erst nach rechtskräftigem Abschluß des Vorstellungsverfahrens - begonnen werden. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Baubehörde rechtzeitig vor Beginn der Bauausführung schriftlich mittels beiliegendem Formular anzuzeigen.
- 2) Der Bauherr hat die Beendigung der Bauausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen / nach Beendigung der Bauausführung bei der Baubehörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 3) Der Bauführer hat die Fertigstellung des Rohbauzustandes, einschließlich der Dacheindeckung, anzuzeigen.
- 4) Die Bauausführung ist in statischer, konstruktiver und technischer Hinsicht von einem hierzu befugten Sachverständigen (Bauführer) überwachen zu lassen.

- 5) Wände, Decken und sonstige tragende Bauteile müssen, um den Anforderungen des § 3 der O.Ö. Bauverordnung i.d.g.F. zu entsprechen, insbesondere auch den Mindestanforderungen der §§ 7 und 8 der O.Ö. Bauverordnung i.d.g.F. bezüglich des Wärme- und Schallschutzes genügen. Gebrannte Ziegel entsprechen diesen Anforderungen nur dann, wenn sie in der vom Amt der O.Ö. Landesregierung herausgegebenen Ziegelklassentabelle des laufenden Jahres aufgenommen sind.
- 6) Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche in keiner Weise gefährdet oder behindert werden. Eventuelle Verschmutzungen oder Beschädigungen öffentlichen Gutes sind unaufgefordert und sofort auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. Baumaterialien dürfen auf öffentlichem Gut nicht gelagert werden.
- 7) Sollte die Inanspruchnahme von dem in der Verwaltung der Gemeinde stehenden öffentlichen Gut im Zuge der Bauausführung dennoch notwendig werden, so ist beim Gemeindeamt mindestens zwei Wochen vorher um die Bewilligung gemäß § 90 StVO. (Verkehrsregelung) anzusuchen.
- 8) Die Fassadengestaltung des gegenständlichen Baues ist mit jenem Farbton vorzunehmen, der sich den unmittelbaren Nachbarobjekten angleicht, sodaß ein harmonischer Siedlungs- bzw. Ortscharakter gewährleistet bleibt. Die Verwendung der einzelnen Farbtöne ist rechtzeitig mit der Gemeinde abzusprechen.

Situierung

- 9) Das gegenständliche Bauvorhaben ist wie folgt festgehalten zu situieren:
Kürzester Abstand zur Straßengrundgrenze: 4,50 m
Kürzester Abstand zur Nachbarparzelle 344/3 0,70 m
- 10) Nach Fertigstellung des Schnurgerüstes, vor dem Baugrubenaushub, ist die Baubehörde zwecks Kontrolle der Lage und Höhe des Baukörpers zu verständigen.
- 11) Festlegung der Höhe des Fußbodens:
Die Fußbodenoberkante der Garage ist mit 5 cm über Straßenniveau im Bereich der Achse der Zufahrt auszuführen.
- 12) Bis zum Anschluß an den Ortskanal sind die Dachwässer auf eigenem Grund so zur Versickerung zu bringen, daß dadurch Nachbargrundstücke in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- 13) Der Fußboden der Garage ist flüssigkeitsdicht mit Gefälle zur Raummitte herzustellen. Unter dem Garagentor ist eine 3 cm hohe flüssigkeitsdichte Betonschwelle anzuordnen. Lüftungsöffnungen sind mit engmaschigen, nicht brennbaren Gittern zu verschließen. Garagenfenster haben einer feststehenden Konstruktion aus nicht brennbaren Baustoffen mit Drahtverglasung oder einer G-30 Verglasung zu entsprechen. Ins Freie führende Garagentore sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.

Die nordwestseitige Garagenaußenwand hat einer öffnungslosen Ausführung zu entsprechen. Stirnseitige Lüftungsöffnungen haben von der seitlichen Nachbargrundgrenze 1,00 m Abstand aufzuweisen

- 14) Für die erste Feuerlöschhilfe ist in oder außerhalb der Garage ein Handfeuerlöscher mit 6 kg Füllgewicht für die Brandklassen B, C, E bereitzuhalten.

Zufahrt und Einfriedung

- 15) Die Neigung der staub- und lehmfrei zu befestigenden Garagenzufahrt darf im Stauraumbereich (die ersten 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche) 3 %, im übrigen Bereich eine Steigung von 15 % nicht übersteigen, wobei die Krümmungsradien zu berücksichtigen sind.
Die Wasserableitung von der anschließenden öffentlichen Straße muß im bisherigen Ausmaß gewährleistet bleiben.
Die Oberflächenwässer der Hauszufahrten und -zugänge dürfen auf öffentliches Gut nicht abgeleitet werden.
Entlang von Straßenkreuzungen sowie Haus- und Garageneinfahrten ist ein der StVO. entsprechendes Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Nutzung freizuhalten.
Eventuell erforderliche Absenkungen von Randleistensteinen sind auf eigene Kosten vorzunehmen und ist diesbezüglich rechtzeitig das Einvernehmen mit dem Gemeindeamt herzustellen.
- 16) Die Garagenzufahrt ist zur öffentl. Straße hin - die ersten 5,0 m ab dem Fahrbahn- oder Gehsteigrand - offen zu halten. Es darf daher in diesem Stauraum auch kein Gartentor errichtet werden.

K o s t e n

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

- a) Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungs-Abgabenverordnung 1982, LGBL. NR. 14/ 1982 i.d.g.F.
Tarifpost G/16 (Abbr.)
Tarifpost G/9 (Senkgr.)
Tarifpost G/18 (Zaun)
Tarifpost G/11 (Baubew.) S 400,00
- b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 1983, LGBL. Nr. 6/1983 für 2 angefangene halbe Stunden x 3 Amtsorgane S 360,00
- c) Stempelgebühren S 480,00

Verwaltungsgebühr
von S 400,- entrichtet
10. APR. 1992
17. APR. 1992

S 1240,00
=====

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 ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder im Wege der Telekopie (Nr.07230/8369) beim Gemeindeamt Altenberg bei Linz eingebracht werden kann. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist wie folgt zu vergebühren: Die Eingabe mit S 120.- und Beilagen mit S 30 pro Bogen, aber maximal S 180.-

Hinweis:

Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.

Dieser Bescheid ergeht
weitere an:

- 1) Finanzamt Urfahr-Umg.,
Bewertungsstelle
- 2) Planverfasser
- 3) Bauführer
- 4) Nachbarn

Der Bürgermeister:





Verhandlungsschrift

aufgenommen vom Gemeindeamt Altenberg bei Linz
am 31.03.1992 in Kitzelsbach 34

Gegenstand

ist die mit Kundmachung des Gemeindeamtes Altenberg bei Linz vom 17.03.1992 gemäß § 47 der O.ö. Bauordnung i.d.g.F. anberaumte Bauverhandlung auf Grund des von Herr/Frau Hermann u. Leopoldine ZAUNER, 4203 Altenberg, Kitzelsbach 34 eingebrachten Bauansuchens betreffend dem Bauvorhaben:
Garage
auf dem Grundstück Nr. 344/4, KG Oberbairing (Kitzelsbach 34)

A n w e s e n d e

Verhandlungsleiter: Bgm. Josef Schatz

Schriftführer: Anna Dorotka

Bausachverständiger v. Bez. Bauamt Linz: Ing. Peter Kirsteuer

Rauchfangkehrermeister: --

Bauwerber: Hermann u. Leopoldine Zauner

Grundeigentümer: -"-

Straßenverwaltung: --

Planverfasser: --

Bauführer: --

Nachbarn: Wurmböck Herbert, Zauner Johann

Die Verhandlung wird um 15,15 Uhr eröffnet.
Der Verhandlungsleiter stellt die rechtzeitige Verständigung der bekannten Beteiligten und die Anberaumung der Verhandlung fest und gibt bekannt, daß bisher keine Einwendungen vorgebracht wurden.

Bei der anschließenden Rechtsbelehrung gem. § 13a AVG 1950 wurde vom Verhandlungsleiter im wesentlichen auf die Präklusionsfolge und dem Bereich der öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Einwendungen hingewiesen.

Das Bauvorhaben wurde gemäß dem Bauplan mit der Baubeschreibung an Ort und Stelle eingehend erörtert und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften überprüft.
Die Prüfung ergab nachstehenden

B e f u n d

Für das gegenständliche Bauvorhaben ist eine Bauplatzbewilligung nicht erforderlich, weil es sich um ein Bauvorhaben im Sinne des § 2, Abs. 2 bzw. 3 der Oö.Bauordnung handelt.
Die Miteigentümer- bzw. Grundteigentümergebilligung liegt vor.
Das Bauvorhaben steht nicht in Widerspruch mit den Bestimmungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Altenberg

Der Bauwerber beabsichtigt auf der Parz. 344/4 eine Fertigteilgarage in Stahlbetonbauweise der Fa. Leitl GesmbH. aufzustellen. Entgegen den vorliegenden Lageplan wird die Garage parallel zur nordwestl. Nachbargrundgrenze gestellt und von dieser 70 cm abgerückt. Von der Straßenfluchtlinie, von der senkrecht zugefahren wird, wird 4,50 m abgerückt. Zum Asphalttrand verbleibt somit ein Abstand von 5,50 m. Über der Garage wird ein flaches Satteldach mit 18 Grad Dachneigung und Wellblech-Eindeckung aufgesetzt. Die Art der Eindeckung gleicht sich somit dem Wohngebäude an.

Alles Nähere ist aus den Einreichunterlagen der Fa. Leitl GesmbH. vom 12.2.1992 ersichtlich.

Gutachten des Sachverständigen

Auf Grund des Ergebnisses der Prüfung und der Stellungnahmen der Beteiligten, erstattet der Sachverständige folgendes

Gutachten

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen bei Vorschreibung folgender Bedingungen und Auflagen keine Bedenken:

- 1) Von den Allg. Bedingungen und Auflagen für die Baubewilligung, welche dieser Niederschrift beiliegen und einen wesentlichen Bestandteil dieser bilden, sind folgende Punkte zu beachten und als Bedingungs bzw. Auflage im Baubewilligungsbescheid aufzunehmen:

1-5, 7,8, 17, 19-21, 34, 38 u. 41 - 43
- 2) Die nordwestseitige Garagenaußenwand hat einer öffnungslosen Ausführung zu entsprechen. Stirnseitige Lüftungsöffnungen haben von der seitlichen Nachbargrundgrenze 1,0 m Abstand aufzuweisen.

Das Bauvorhaben wurde gemäß dem Bauplan mit der Baubeschreibung an Ort und Stelle eingehend erörtert und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften überprüft.
Die Prüfung ergab nachstehenden

B e f u n d

Für das gegenständliche Bauvorhaben ist eine Bauplatzbewilligung nicht erforderlich, weil es sich um ein Bauvorhaben im Sinne des § 2, Abs. 2 bzw. 3 der Oö. Bauordnung handelt.
Die Miteigentümer- bzw. Grundteigentümergebilligung liegt vor.
Das Bauvorhaben steht nicht in Widerspruch mit den Bestimmungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Altenberg

Der Bauwerber beabsichtigt auf der Parz. 344/4 eine Fertigteilgarage in Stahlbetonbauweise der Fa. Leitl GesmbH. aufzustellen. Entgegen den vorliegenden Lageplan wird die Garage parallel zur nordwestl. Nachbargrundgrenze gestellt und von dieser 70 cm abgerückt. Von der Straßenfluchtlinie, von der senkrecht zugefahren wird, wird 4,50 m abgerückt. Zum Asphalttrand verbleibt somit ein Abstand von 5,50 m. Über der Garage wird ein flaches Satteldach mit 18 Grad Dachneigung und Wellblech-Eindeckung aufgesetzt. Die Art der Eindeckung gleicht sich somit dem Wohngebäude an.

Alles Nähere ist aus den Einreichunterlagen der Fa. Leitl GesmbH. vom 12.2.1992 ersichtlich.

Stellungnahme der Parteien und sonst Beteiligten

Die erschienenen Anrainer Herr Wurmböck Herbert und Herr Zauner Johann erheben gegen die beantragte Garage keine Einwände.

Zauner Joh.

Wurmböck Herbert

Die restlichen geladenen Nachbarn sind nicht erschienen und werden demnach als zustimmend angesehen.

Dies wird bestätigt.

Matz

Die übrigen nachweislich geladenen Parteien und sonst Beteiligten sind zur Bauverhandlung nicht erschienen und sind daher gem. § 42 AVG 1950 i.d.g.F. als zustimmend anzusehen.

Äußerung der Bauwerber:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen und die im Befund bzw. Gutachten beschriebenen Projektsänderungen werden mit der nachstehenden Unterschrift konkretisiert und das eingereichte Projekt dahingehend abgeändert.

Auf die Verlesung der Niederschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Schluß der Verhandlung 15,50 Uhr, daher 2 angefangene halbe Stunden.

g.g.

Zauner Hermann
Zauner Leopoldine

Matz

A. Dornelka

Kröpfer

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN



- 1 Mit der Bauausführung darf erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides - im Falle der Einbringung einer Vorstellung gegen diesen Bescheid erst nach rechtskräftigem Abschluß des Vorstellungsverfahrens - begonnen werden. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Baubehörde rechtzeitig vor Beginn der Bauausführung schriftlich mittels beiliegendem Formular anzuzeigen.
- 2 Der Bauherr hat die Beendigung der Bauausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen / nach Beendigung der Bauausführung bei der Baubehörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 3 Der Bauführer hat die Fertigstellung des Rohbauzustandes, einschließlich der Dacheindeckung, anzuzeigen.
- 4 Die Bauausführung ist in statischer, konstruktiver und technischer Hinsicht von einem hierzu befugten Sachverständigen (Bauführer) überwachen zu lassen.
- 5 Wände, Decken und sonstige tragende Bauteile müssen, um den Anforderungen des § 3 der O.Ö. Bauverordnung i.d.g.F. zu entsprechen, insbesondere auch den Mindestanforderungen der §§ 7 und 8 der O.Ö. Bauverordnung i.d.g.F. bezüglich des Wärme- und Schallschutzes genügen. Gebrannte Ziegel entsprechen diesen Anforderungen nur dann, wenn sie in der vom Amt der O.Ö. Landesregierung herausgegebenen Ziegelklassentabelle des laufenden Jahres aufgenommen sind.
- 6 Für eine eventuell geplante zentrale Ölfeuerungs- oder Gasanlage, straßenseitige Einfriedung oder Stützmauern, deren Errichtung sich im Zuge der Bauausführung als notwendig ergibt bzw. für später gewünschte Nebengebäude oder Zubauten ist gesondert bei der Baubehörde um die Baubewilligung anzusuchen.
- 7 Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche in keiner Weise gefährdet oder behindert werden. Eventuelle Verschmutzungen oder Beschädigungen öffentlichen Gutes sind unaufgefordert und sofort auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. Baumaterialien dürfen auf öffentlichem Gut nicht gelagert werden.
- 8 Sollte die Inanspruchnahme von dem in der Verwaltung der Gemeinde stehenden öffentlichen Gut im Zuge der Bauausführung dennoch notwendig werden, so ist beim Gemeindevorstand mindestens zwei Wochen vorher um die Bewilligung gemäß § 90 StVO. (Verkehrsregelung) anzusuchen.
- 9 Vor Baubeginn ist dem Gemeindevorstand der Bauführer zu melden und hat dieser die Einreichunterlagen nachträglich zu unterfertigen.
- 10 Dem Ansuchen um Benützungsbewilligung ist ein vom zuständigen Rauchfangkehrermeister ausgestellter Rauchfangbefund anzuschließen.
- 11 Auf die Erfüllung der Auflagen des Vertreters der Linzer ESG, Post, SBL, O.Ö. Ferngas, Landesstraßenverwaltung, Bundesstraßenverwaltung wird verwiesen.
- 12 Wegen der Nähe des Waldes (Baumbestand) darf aus dem Titel dieser Genehmigung kein Recht auf Schadenersatz gestellt werden, falls durch Windbruch oder Schlägerungen Schaden am Gebäude oder Personen entstehen. Diese Sicherstellung gilt nur für öffentliche Dienststellen und Behörden.
- 13 Kellerlichtschächte sind tritt- und tragsicher und wenn erforderlich auch befahrbar abzudecken.
- 14 Sämtliche erforderliche Geländer haben eine Mindesthöhe von 1,00 m aufzuweisen bzw. sind mind. 70 cm hoch und mind. 50 cm breit und standsicher auszubilden. Die Geländer dürfen keine freien horizontalen Zwischenräume von mehr als 13 cm erhalten und waagrechte Verkleidungen keine Leiterwirkung aufweisen.
- 15 Verglasungen im Brüstungsbereich sind bei Niveaudifferenzen von über 60 cm schlagfest auszuführen.
- 16 Sämtliche innenliegende Räume sind direkt ins Freie zu entlüften. Im Bereich des nicht ausgebauten Dachraumes sind Lüftungsleitungen brandhemmend zu verkleiden.
- 17 Die Fassadengestaltung des gegenständlichen Baues ist mit jenem Farbton vorzunehmen, der sich den unmittelbaren Nachbarobjekten angleicht, sodaß ein harmonischer Siedlungs- bzw. Ortscharakter gewährleistet bleibt. Die Verwendung der einzelnen Farbtöne ist rechtzeitig mit der Gemeinde abzusprechen.
- 18 Böschungsfüße von Erdauflandungen sowie Böschungskronen von Erdauftragungen sind von Nachbargrundgrenzen mind. 1,00 m abzurücken.

Situierung

- 19 Das gegenständliche Bauvorhaben ist wie folgt festgehalten zu situieren:
Kürzester Abstand zur Straßengrundgrenze: 4,50 m
Kürzester Abstand zur Nachbarparzelle Nr. 344/3 : 0,70 m
Nr. _____ : _____ m
Nr. _____ : _____ m
- 20 Nach Fertigstellung des Schnurgerüstes, vor dem Baugrubenaushub, ist die Baubehörde zwecks Kontrolle der Lage und Höhe des Baukörpers zu verständigen.

21 Festlegung der Höhe des Fußbodens:

----- 2,05m ÜBER STRASSEN-NIVEAU IN
----- EINFAHRTSSTASSE

Standsicherheit

- 22 Auf Verlangen der Baubehörde ist ein Schlußbericht eines Zivilingenieurs, der die Bauausführung überwacht hat, vorzulegen, in dem die erforderliche Standsicherheit des Bauwerks bestätigt wird. Weiters ist auf Verlangen der Baubehörde nachzuweisen, daß den Mindestanforderungen der §§ 7 und 8 o. ö. Bauverordnung (Wärme- und Schallschutz) entsprochen wurde.
- 23 Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten tragenden Bauteile des Bestandes auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Bauteile zu ersetzen.
- 24 Bei Verwendung von Fertigteildecken dürfen nur amtlich zugelassene Konstruktionen verwendet werden.
- 25 Der Errichtung von Stützmauern hat eine statische Berechnung unter Zugrundelegung der einschlägigen Ö-Normen voranzugehen. Kronen von Stützmauern sind gegen das Abstürzen von Personen unfallsicher zu begrenzen.

Feuerpolizeiliches

- 26 Der Querschnitt der Kamine hat der zu erwartenden Kesselleistung bzw. Abgasmenge zu entsprechen. Die Kamine sind von den Fundamenten bis über Dach als eigenständige Gebäudeteile ohne Belastung durch tragende Bauteile hochzuführen. Dabei ist auch darauf zu achten, daß Holzkonstruktionsteile vom Kamin mind. 5 cm entfernt sind.
Bei der Verwendung von Fertigteilkaminen sind im Zuge der Montage die amtlichen Zulassungsbedingungen genauestens zu beachten.
Die Anordnung von Putz- und Kehrtürchen in Garagen und Wohnräumen ist nicht gestattet. Die Putz- und Kehrtürchen sind so anzuordnen, daß der Zugang zu denselben jederzeit gewährleistet ist und sich unter den Türchen im Abstand von 50 cm kein brennbarer Bodenbelag befindet.
- 27 Heizraum-, Brennstofflagerraum-, Dachbodentüren sowie Garagentüren haben eine nachweisbare Brandschutzklasse T 30 aufzuweisen und nach außen in Fluchtrichtung aufzuschlagen.
- 28 Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden ÖVE-Vorschriften entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hiebei zu beachten. Das Bauwerk ist mit einem entsprechenden Erdungssystem auszustatten.

Ver- und Entsorgung

- 29 Die Wasserversorgung des Objektes hat durch Anschluß an die Ortswasserleitung zu erfolgen, wobei das Gemeindeamt mind. 2 Wochen vor dem Anschluß mittels beiliegendem Formular zu verständigen ist.
- 30 Dem Ansuchen um Benützungsbewilligung ist eine Bescheinigung der bakteriologisch-serologischen Untersuchungsanstalt Linz für die für Menschen erforderliche Genußfähigkeit des hauseigenen Trinkwassers vorzulegen.
- 31
- Die Schmutzwasserbeseitigung hat durch Anschluß an die Ortskanalisation zu erfolgen, wobei das Gemeindeamt mind. 2 Wochen vor dem Anschluß mittels beiliegendem Formular zu verständigen ist.
 - Der Anschluß der Hauskanalisation an den öffentlichen Kanal hat fachgerecht unter Aufsicht des Bauführers bei Berücksichtigung der ÖNORM B 2501 zu erfolgen. Gegen eventuellen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz hat sich jeder Hauseigentümer selbst zu schützen, wobei erforderlichenfalls Rückstauverschlüsse in das hauseigene Kanalsystem einzubauen sind.
 - Der Anschluß an den öffentlichen Kanal hat in Fließrichtung mind. 30 cm über der Sohle desselben zu erfolgen, falls der Anschluß nicht von oben mittels Blindschacht erforderlich ist.
 - Die Hinterfüllung der Kanalkünette auf öffentlichem Gut hat in Schichten von max. 30 cm zu erfolgen. Das Hinterfüllungsmaterial ist so zu verdichten, daß ein Absenken der Straßenoberfläche nicht zu erwarten ist. Die Straßenoberfläche ist nach dem Hinterfüllen wieder in den Urzustand zu versetzen.
 - Im Hauskanalstrang ist vor dem Verlassen des eigenen Grundstückes ein letzter Kontrollschacht mit mind. 80 cm Durchmesser einzubauen. Im Schacht ist der Kanalstrang als offene Durchlauftrinne auszubilden. Kontrollschächte sind mit den erforderlichen Steigeisen zu versehen und der zu erwartenden Belastung entsprechend abzudecken.
 - Vor dem Anstemmen des öffentlichen Kanales ist zwecks Kontrolle des Anschlusses die Baubehörde zu verständigen.
 - Nach dem Hinterfüllen der Künette bzw. nach Fertigstellung der Straßenoberfläche ist die Beendigung der Arbeiten dem Gemeindeamt anzuzeigen.
- 32 Die Schmutzwässer sind bis zur Errichtung eines öffentlichen Kanales in eine flüssigkeitsdichte Senkgrube ohne Überlauf einzuleiten, welche ein Fassungsvermögen von mind. _____ m³ zu erhalten hat. Die Senkgrube ist von Nachbargrundgrenzen mind. 5,0 m, von Brunnen mind. 10,0 m und von der Straßengrundgrenze mind. 2,0 m abzurücken. Das Entleeren der Senkgrube hat nach den anfallenden Schmutzwässern zeitgerecht zu erfolgen. Hierüber ist eine nachweisbare Aufzeichnung zu führen. Dem Ansuchen um Benützungsbewilligung ist vom Bauführer ein Attest über die flüssigkeitsdichte und der Vorschreibung entsprechend dimensionierte Ausführung der Senkgrube anzuschließen.

Dachbereich

- 33 Die Eindeckung der Dachflächen hat mit kleinschuppigem, hartem u. dunkelfarbigem bis rötlichem Deckungsmaterial zu erfolgen, wobei der Farbton den umliegenden Nachbarobjekten anzugleichen ist.
- 34 Bis zum Anschluß an den Ortskanal sind die Dachwässer auf eigenem Grund so zur Versickerung zu bringen, daß dadurch Nachbargrundstücke in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- 35 Der Stiegenhausbereich ist vom Dachraum und von der Dachkonstruktion mindestens brandhemmend F 30 zu trennen.
- 36 Sämtliche Dachschrägen des ausgebauten Dachraumes, sowie die Untersichten der Zangendecke sind brandhemmend F 30 zu verkleiden. Über der Zangendecke im Spitzboden ist ein ebensolcher Brandabschluß aufzubringen. Trennwände zwischen dem Wohnbereich und nicht ausgebauten Dachraum sind mind. brandhemmend auszubilden.
- 37 Für einen eventuellen späteren Dachgeschoßausbau für Wohnzwecke ist unter Vorlage eines Projektes gesondert um die Baubewilligung anzusuchen.

Garage

- 38 Der Fußboden der Garage ist flüssigkeitsdicht mit Gefälle zur Raummitte herzustellen. Unter dem Garagentor ist eine 3 cm hohe flüssigkeitsdichte Betonschwelle anzuordnen. Lüftungsöffnungen sind mit engmaschigen, nicht brennbaren Gittern zu verschließen. Garagenfenster haben einer feststehenden Konstruktion aus nicht brennbaren Baustoffen mit Drahtverglasung oder einer G-30 Verglasung zu entsprechen. Ins Freie führende Garagentore sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.
- 39 Eine eventuelle Öffnung in der Decke über der Garage zum Dachboden ist mit einer nachweislich brandhemmenden Konstruktion F 30 zu verschließen.
- 40 Die Montagegrube ist vollkommen flüssigkeitsdicht auszubilden und darf eine Tiefe von 1,40 m nicht überschreiten. Bei Nichtbenützung ist die Grube begeh- und befahrbar abzudecken. An beiden Stirnseiten sind Einstiegsmöglichkeiten vorzusehen. Bei der Installation einer Beleuchtung in der Grube, darf eine Kleinspannung von 42 Volt nicht überschritten werden.
- 41 Für die erste Feuerlöschhilfe ist in oder außerhalb der Garage ein Handfeuerlöscher mit 6 kg Füllgewicht für die Brandklassen B, C, E bereitzuhalten.

Zufahrt und Einfriedung

- 42 Die Neigung der staub- und lehmfrei zu befestigenden Garagenzufahrt darf im Stauraumbereich (die ersten 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche) 3 %, im übrigen Bereich eine Steigung von 15 % nicht übersteigen, wobei die Krümmungsradien zu berücksichtigen sind. Die Wasserableitung von der anschließenden öffentlichen Straße muß im bisherigen Ausmaß gewährleistet bleiben. Die Oberflächenwässer der Hauszufahrten und -zugänge dürfen auf öffentliches Gut nicht abgeleitet werden. Entlang von Straßenkreuzungen sowie Haus- und Garageneinfahrten ist ein der StVO. entsprechendes Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Nutzung freizuhalten. Eventuell erforderliche Absenkungen von Randleistensteinen sind auf eigene Kosten vorzunehmen und ist diesbezüglich rechtzeitig das Einvernehmen mit dem Gemeindeamt herzustellen.
- 43 Die Garagenzufahrt ist zur öffentl. Straße hin die ersten 5,0 m, ab dem Fahrbahn- oder Gehsteigrand offen zu halten. Es darf daher in diesem Stauraum auch kein Gartentor errichtet werden.
- 44 Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des gegenständlichen Baugrundstückes fertiggestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende mind. 3 m breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht.
- 45 Die straßenseitige Einfriedung ist von der Straßengrundgrenze in einer Entfernung von _____ m zu errichten.

Gesetzliche Hinweise:

- O.Ö. Bauordnung, LGBL. 35/1976 i.d.g.F.
- O.Ö. Bauverordnung, LGBL. 5/1985 i.d.g.F.
- O.Ö. Stellplatzverordnung, LGBL. 64/1976 i.d.g.F.
- O.Ö. Schutzraumverordnung, LGBL. 7/1977 i.d.g.F.
- Vereinbarung gemäß Art. 15 a Bundesverfassungsgesetz über die Einsparung von Energie, LGBL. 64/1980
- O.Ö. Feuerpolizeiverordnung, LGBL. 8/1953 i.d.g.F.
- O.Ö. Brandverhütungsverordnung, LGBL. 10/1953 i.d.g.F.
- O.Ö. Luftreinhaltegesetz, LGBL. 34/1976
- O.Ö. Luftreinhalteverordnung, LGBL. 78/1976
- O.Ö. Gasverordnung, LGBL. 27/1981
- O.Ö. Abfallwirtschaftsgesetz 1990, LGBL. 28/1991

Datum: 31. März 1992

Der Bausachverständige: _____

21 Festlegung der Höhe des Fußbodens:

2,05m über STRASSEN NIVEAU IN
EINFAHRTSACHSE

Standsicherheit

- 22 Auf Verlangen der Baubehörde ist ein Schlußbericht eines Zivilingenieurs, der die Bauausführung überwacht hat, vorzulegen, in dem die erforderliche Standsicherheit des Bauwerks bestätigt wird. Weiters ist auf Verlangen der Baubehörde nachzuweisen, daß den Mindestanforderungen der §§ 7 und 8 o. ö. Bauverordnung (Wärme- und Schallschutz) entsprochen wurde.
- 23 Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten tragenden Bauteile des Bestandes auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Bauteile zu ersetzen.
- 24 Bei Verwendung von Fertigteildecken dürfen nur amtlich zugelassene Konstruktionen verwendet werden.
- 25 Der Errichtung von Stützmauern hat eine statische Berechnung unter Zugrundelegung der einschlägigen Ö-Normen voranzugehen. Kronen von Stützmauern sind gegen das Abstürzen von Personen unfallsicher zu begrenzen.

Feuerpolizeiliches

- 26 Der Querschnitt der Kamine hat der zu erwartenden Kesselleistung bzw. Abgasmenge zu entsprechen. Die Kamine sind von den Fundamenten bis über Dach als eigenständige Gebäudeteile ohne Belastung durch tragende Bauteile hochzuführen. Dabei ist auch darauf zu achten, daß Holzkonstruktionsteile vom Kamin mind. 5 cm entfernt sind.
Bei der Verwendung von Fertigteilkaminen sind im Zuge der Montage die amtlichen Zulassungsbedingungen genauestens zu beachten.
Die Anordnung von Putz- und Kehrtürchen in Garagen und Wohnräumen ist nicht gestattet. Die Putz- und Kehrtürchen sind so anzuordnen, daß der Zugang zu denselben jederzeit gewährleistet ist und sich unter den Türchen im Abstand von 50 cm kein brennbarer Bodenbelag befindet.
- 27 Heizraum-, Brennstofflagerraum-, Dachbodentüren sowie Garagentüren haben eine nachweisbare Brandschutzklasse T 30 aufzuweisen und nach außen in Fluchrichtung aufzuschlagen.
- 28 Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden ÖVE-Vorschriften entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hiebei zu beachten. Das Bauwerk ist mit einem entsprechenden Erdungssystem auszustatten.

Ver- und Entsorgung

- 29 Die Wasserversorgung des Objektes hat durch Anschluß an die Ortswasserleitung zu erfolgen, wobei das Gemeindeamt mind. 2 Wochen vor dem Anschluß mittels beiliegendem Formular zu verständigen ist.
- 30 Dem Ansuchen um Benützungsbewilligung ist eine Bescheinigung der bakteriologisch-serologischen Untersuchungsanstalt Linz für die für Menschen erforderliche Genußfähigkeit des hauseigenen Trinkwassers vorzulegen.
- 31
- Die Schmutzwasserbeseitigung hat durch Anschluß an die Ortskanalisation zu erfolgen, wobei das Gemeindeamt mind. 2 Wochen vor dem Anschluß mittels beiliegendem Formular zu verständigen ist.
 - Der Anschluß der Hauskanalisation an den öffentlichen Kanal hat fachgerecht unter Aufsicht des Bauführers bei Berücksichtigung der ÖNORM B 2501 zu erfolgen. Gegen eventuellen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz hat sich jeder Hauseigentümer selbst zu schützen, wobei erforderlichenfalls Rückstauverschlüsse in das hauseigene Kanalsystem einzubauen sind.
 - Der Anschluß an den öffentlichen Kanal hat in Fließrichtung mind. 30 cm über der Sohle desselben zu erfolgen, falls der Anschluß nicht von oben mittels Blindschacht erforderlich ist.
 - Die Hinterfüllung der Kanalkünette auf öffentlichem Gut hat in Schichten von max. 30 cm zu erfolgen. Das Hinterfüllungsmaterial ist so zu verdichten, daß ein Absenken der Straßenoberfläche nicht zu erwarten ist. Die Straßenoberfläche ist nach dem Hinterfüllen wieder in den Urzustand zu versetzen.
 - Im Hauskanalstrang ist vor dem Verlassen des eigenen Grundstückes ein letzter Kontrollschacht mit mind. 80 cm Durchmesser einzubauen. Im Schacht ist der Kanalstrang als offene Durchlaufrinne auszubilden. Kontrollschächte sind mit den erforderlichen Steigeisen zu versehen und der zu erwartenden Belastung entsprechend abzudecken.
 - Vor dem Anstemmen des öffentlichen Kanales ist zwecks Kontrolle des Anschlusses die Baubehörde zu verständigen.
 - Nach dem Hinterfüllen der Künette bzw. nach Fertigstellung der Straßenoberfläche ist die Beendigung der Arbeiten dem Gemeindeamt anzuzeigen.
- 32 Die Schmutzwässer sind bis zur Errichtung eines öffentlichen Kanales in eine flüssigkeitsdichte Senkgrube ohne Überlauf einzuleiten, welche ein Fassungsvermögen von mind. m³ zu erhalten hat. Die Senkgrube ist von Nachbargrundgrenzen mind. 5,0 m, von Brunnen mind. 10,0 m und von der Straßengrundgrenze mind. 2,0 m abzurücken. Das Entleeren der Senkgrube hat nach den anfallenden Schmutzwässern zeitgerecht zu erfolgen. Hierüber ist eine nachweisbare Aufzeichnung zu führen. Dem Ansuchen um Benützungsbewilligung ist vom Bauführer ein Attest über die flüssigkeitsdichte und der Vorschreibung entsprechend dimensionierte Ausführung der Senkgrube anzuschließen.

Dachbereich

- 33 Die Eindeckung der Dachflächen hat mit kleinschuppigem, hartem u. dunkelfarbigem bis rötlichem Deckungsmaterial zu erfolgen, wobei der Farbton den umliegenden Nachbarobjekten anzugleichen ist.
- 34 Bis zum Anschluß an den Ortskanal sind die Dachwässer auf eigenem Grund so zur Versickerung zu bringen, daß dadurch Nachbargrundstücke in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- 35 Der Stiegenhausbereich ist vom Dachraum und von der Dachkonstruktion mindestens brandhemmend F 30 zu trennen.
- 36 Sämtliche Dachschrägen des ausgebauten Dachraumes, sowie die Untersichten der Zangendecke sind brandhemmend F 30 zu verkleiden. Über der Zangendecke im Spitzboden ist ein ebensolcher Brandabschluß aufzubringen. Trennwände zwischen dem Wohnbereich und nicht ausgebauten Dachraum sind mind. brandhemmend auszubilden.
- 37 Für einen eventuellen späteren Dachgeschoßausbau für Wohnzwecke ist unter Vorlage eines Projektes gesondert um die Baubewilligung anzusuchen.

Garage

- 38 Der Fußboden der Garage ist flüssigkeitsdicht mit Gefälle zur Raummitte herzustellen. Unter dem Garagentor ist eine 3 cm hohe flüssigkeitsdichte Betonschwelle anzuordnen. Lüftungsöffnungen sind mit engmaschigen, nicht brennbaren Gittern zu verschließen. Garagenfenster haben einer feststehenden Konstruktion aus nicht brennbaren Baustoffen mit Drahtverglasung oder einer G-30 Verglasung zu entsprechen. Ins Freie führende Garagentore sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.
- 39 Eine eventuelle Öffnung in der Decke über der Garage zum Dachboden ist mit einer nachweislich brandhemmenden Konstruktion F 30 zu verschließen.
- 40 Die Montagegrube ist vollkommen flüssigkeitsdicht auszubilden und darf eine Tiefe von 1,40 m nicht überschreiten. Bei Nichtbenützung ist die Grube begeh- und befahrbar abzudecken. An beiden Stirnseiten sind Einstiegsmöglichkeiten vorzusehen. Bei der Installation einer Beleuchtung in der Grube, darf eine Kleinspannung von 42 Volt nicht überschritten werden.
- 41 Für die erste Feuerlöschhilfe ist in oder außerhalb der Garage ein Handfeuerlöscher mit 6 kg Füllgewicht für die Brandklassen B, C, E bereitzuhalten.

Zufahrt und Einfriedung

- 42 Die Neigung der staub- und lehmfrei zu befestigenden Garagenzufahrt darf im Stauraumbereich (die ersten 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche) 3 %, im übrigen Bereich eine Steigung von 15 % nicht übersteigen, wobei die Krümmungsradien zu berücksichtigen sind. Die Wasserableitung von der anschließenden öffentlichen Straße muß im bisherigen Ausmaß gewährleistet bleiben. Die Oberflächenwässer der Hauszufahrten und -zugänge dürfen auf öffentliches Gut nicht abgeleitet werden. Entlang von Straßenkreuzungen sowie Haus- und Garageneinfahrten ist ein der StVO. entsprechendes Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Nutzung freizuhalten. Eventuell erforderliche Absenkungen von Randleistensteinen sind auf eigene Kosten vorzunehmen und ist diesbezüglich rechtzeitig das Einvernehmen mit dem Gemeindeamt herzustellen.
- 43 Die Garagenzufahrt ist zur öffentl. Straße hin die ersten 5,0 m, ab dem Fahrbahn- oder Gehsteigrand offen zu halten. Es darf daher in diesem Stauraum auch kein Gartentor errichtet werden.
- 44 Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des gegenständlichen Baugrundstückes fertiggestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende mind. 3 m breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht.
- 45 Die straßenseitige Einfriedung ist von der Straßengrundgrenze in einer Entfernung von _____ m zu errichten.

Gesetzliche Hinweise:

- O.Ö. Bauordnung, LGBL. 35/1976 i.d.g.F.
- O.Ö. Bauverordnung, LGBL. 5/1985 i.d.g.F.
- O.Ö. Stellplatzverordnung, LGBL. 64/1976 i.d.g.F.
- O.Ö. Schutzraumverordnung, LGBL. 7/1977 i.d.g.F.
- Vereinbarung gemäß Art. 15 a Bundesverfassungsgesetz über die Einsparung von Energie, LGBL. 64/1980
- O.Ö. Feuerpolizeiverordnung, LGBL. 8/1953 i.d.g.F.
- O.Ö. Brandverhütungsverordnung, LGBL. 10/1953 i.d.g.F.
- O.Ö. Luftreinhaltegesetz, LGBL. 34/1976
- O.Ö. Luftreinhalteverordnung, LGBL. 78/1976
- O.Ö. Gasverordnung, LGBL. 27/1981
- O.Ö. Abfallwirtschaftsgesetz 1990, LGBL. 28/1991

Datum: 31. März 1992

Der Bausachverständige: _____



PLZAltenberg , am .17.2.1992



An das
Stadt-, Markt-, Gemeindeamt

4 203 Altenberg

120 120

Raum für
amtliche
Vermerke

Ansuchen um Baubewilligung

gemäß § 43 der O. ö. Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976

EINGEGANGEN

18. Feb. 1992

Erl. 8/92

Ich / Wir ersuche(n) um die Erteilung der Baubewilligung
für das im beigeschlossenen Bauplan des
vom Zl.
dargestellte und näher beschriebene Bauvorhaben.

Leiti BETON
Gesellschaft m.b.H.
A-4041 Linz, Postfach 99

1. Name und Anschrift des / der Antragsteller(s) (Bauwerber[s])

Hermann Zauner u. Leopoldine Zauner
Kitzelsbach 34
4203 Altenberg

2. Name und Anschrift des / der Mit- / Eigentümer(s) des / der Grundstücke(s),
auf dem / denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll
wie oben

3. Grundstück(e), auf dem / denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll

Nr. 344/4	EZ 266	KG Oberbairing
Nr.	EZ	KG
Nr.	EZ	KG

4. Für das / die unter Punkt 3. angeführte(n) Grundstück(e) wurde die
Bauplatzbewilligung mit Bescheid vom 14.9.76 Zl. 1/51 1976 erteilt.

Für das / die unter Punkt 3. angeführte(n) Grundstück(e) wurde mit
Eingabe vom um die Bauplatzbewilligung angesucht.

Zauner Hermann Zauner Leopoldine

(Unterschrift des / der Bauwerber/s)

5. Zustimmung des / der Mit- / Eigentümer(s), wenn der / die Bauwerber nicht Allein- / Eigentümer des / der unter Punkt 3. angeführten Grundstücke(s) ist / sind

Grundstück Nr. KG Unterschrift des / der Mit- / Eigentümer(s)

6. Verzeichnis der Nachbargrundstücke und deren Mit- / Eigentümer (Nachbarn)

Grundstück Nr.	EZ	KG	Mit- / Eigentümer (Name und Anschrift)
344/5		Oberbairing	Johann u. Katharina Zauner
333			4203 Altenberg Kitzelsack h 32
344/1		Oberbairing	Franziska Hemmelmayr 4203 Altenberg Niederbairi- ng 4
344/3		Oberbairing	Herbert u. .Elfriede Wurmböck 4060 Leonding Larnhauserweg 4

Beilagen:

allgemeiner Grundbuchsatzug
Bauplan (zeichnerische Darstellung und Baubeschreibung)
in 3facher Ausfertigung

Nichtzutreffendes ist zu streichen

Dieser Plan lag der Bauverhandlung
vom 31. März 1992 zu Grunde.

Für die Richtigkeit:

Baubeschreibung

gemäß § 44 Abs. 1 lit. c O.ö. Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976, i. d. g. F., Bestandteil des Bauplanes

Planverfasser (Name und Anschrift)

Leiti BETON
Gesellschaft m.b.H.
A-4041 Linz, Postfach 99

Bauplan vom

GZ

Bauvorhaben (Neu-, Zu-, Umbau; Änderung usw.)

Aufstellung einer Stahlbeton-Fertiggerage



auf dem/den Grundstück(en) Nr. 344/4

EZ

KG

Oberbairing

0

Bauwerber

(Name und Anschrift, Telefon)

Hermann Zauner u. Leopoldine Zauner
Kitzelsbach 34
4203 Altenberg

Grundstücks-/Eigentümer/Miteigentümer

(Name und Anschrift, Telefon)

wie oben

Bauführer

(Name und Anschrift, Telefon)

Leiti BETON
Gesellschaft m.b.H.
A-4041 Linz, Postfach 99

vom Planverfasser bzw. Bauwerber auszufüllen

1. Bauvorhaben

- a) Neubau/Zubau/Umbau
Wesentliche Änderung/
Instandsetzung/sonstige Baumaßnahme
- b) Verwendungszweck/
Änderung des Verwendungszweckes
- c) Bauvorhaben auf Dauer/
vorübergehend

Aufstellung einer Stahlbeton-
Fertigarage

Einstellen eines PKW

2. Lage des Bauvorhabens

- a) Grundstück Nr., EZ, KG
- b) Aufschließende Verkehrsfläche
(Straße/Gasse/Weg/Platz Nr.)
mit Angabe der Straßenkategorie
(z. B. Bundes-, Landes-, Bezirks-,
Gemeindestraße, Ortschaftsweg,
Güterweg)
- c) Abstand zur Verkehrsfläche
(gemessen z. B. von Straßengrundgrenze,
Böschungskante, Bankettrand)
- d) Abstand des geplanten Bauvorhabens zu
den Nachbargrundgrenzen

344/4

siehe Lageplan

siehe Lageplan

siehe Lageplan

3. Bebauungsgrundlagen

- a) Bauplatzbewilligung vom
Zahl
- b) Flächenwidmungsplan Nr.,
Änderungsplan Nr.
Widmung des Flächenwidmungsplanes:
Bauland (Angabe der Kategorie)/Grünland
- c) Bebauungsplan Nr.,
Änderungsplan Nr.
- d) Bausperre (vom)
- e) Bauweise laut Bebauungsplan bzw. Bau-
sperre: geschlossen/offene/gekuppelte/
Gruppenbauweise/sonstige Bauweise
- f) Angabe von Baubeschränkungen
(wie Denkmalschutz/Wasserschutz- oder
Naturschutzgebiet/Hochspannungs-
leitung/Eisenbahn/Flugplatz)

4. Sonstige behördliche Genehmigungen
oder das Bauvorhaben betreffende
Rechtsverhältnisse (z. B. gewerbe-,
wasser-, naturschutzrechtliche Bewilligungen;
Leitungsrechte u. ä.)
Angabe der Bescheidaten

Antrag auf behördl. Bewilligung
(baupolizeiliche Genehmigung)

5. Angaben über die Bauausführung

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse, Ziegelklasse, Brandwiderstandsklasse der Bauteile (F 30, 60, 90, 120), der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3) sowie des Wärme- und Schallschutzes hinsichtlich

- a) Fundierung
- b) Kellermauerwerk
- c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände
Innenwände
- d) Konstruktion der Decken
- e) Hauptstiegen
Nebentiegen
- f) Unterkonstruktion des Fußbodens
Fußbodenbelag
- g) Gestaltung von Außenwandflächen
- h) Dachform
Dachneigung
Dachkonstruktion
Dachdeckung
- i) Brandschutztüren
(mit Brandwiderstandsklasse)
- j) Elektroinstallation
Kraftstrom
- k) Erdungssysteme
Blitzschutzanlage
- l) Art der Heizung
(Nennheizleistung in kW)
- m) Konstruktion der Rauchfänge
(Notrauchfänge)
- n) Brennstoffe fest/flüssig/gasförmig
(z. B. Koks, Öl, Gas)
Art, Ort und Umfang der Lagerung
- o) Alternative Energien
- p) Wasserversorgung
- q) Abwasserbeseitigung
(Ausnahmegenehmigung für Senkgruben gemäß § 35 Abs. 3 O.ö. BauO erforderlich)
- r) Düngersammelanlage/Jauchegrube
- s) Abfallbeseitigung
- t) Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrsanlagen
- u) in Anspruch genommene
Bauerleichterungen (gemäß § 25 O.ö. BauO und § 100 O.ö. BauV)

Streifenfundamente

aus einem Stück, mit flüssigkeitsdichtem Boden, Betongüte B 300

Satteldach
18°

Welleternit

6. Gemeinschaftseinrichtungen

- a) Kinderspielplätze
- b) Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(Garagen, Abstellplätze)
- c) Gemeinschaftsantennen
- d) Abstellräume
- e) Aufzüge
- f) Schutzraum
- g) Erholungs- bzw. Grünflächen

vom Planverfasser bzw. Bauwerber auszufüllen

7. Sonstige Angaben

- a) umbauter Raum/m³
- b) bebaute Fläche/m²
- c) Gebäudehöhe/
Anzahl der Geschosse über dem Erdboden
- d) Ausmaß der Unterkellerung
- e) Ausmaß des ausgebauten Dachraumes
- f) Nutzfläche
- g) Anzahl der vorgesehenen Wohnungen
- h) Zahl und Größe der Räumlichkeiten
(ggfs.)

, am

Bauwerber

Franz H. Franz Leopold

(Unterschrift)

Planverfasser

Leiti BETON
Gesellschaft m.b.H.
A-4041 Linz, Postfach 99

(Unterschrift)

Bauführer

Leiti BETON
Gesellschaft m.b.H.
A-4041 Linz, Postfach 99

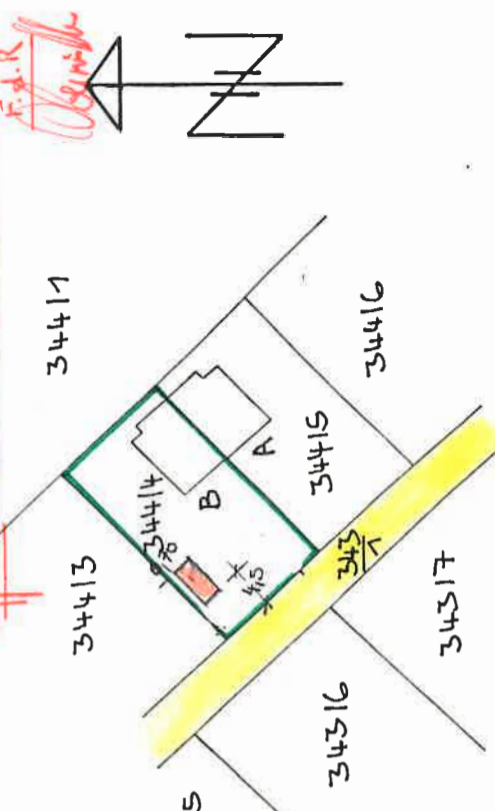
(Unterschrift)

Grundstücks-/Eigentümer/Miteigentümer

Franz H. Franz Leopold

(Unterschrift)

BAUFERTIGSTELLUNGSANZEIGE
MIT DATUM 31.1.87 VORGELEGT



Dieser Plan lag für Bauüberwachung
vom 31. MÄRZ 1992 zu Grunde.

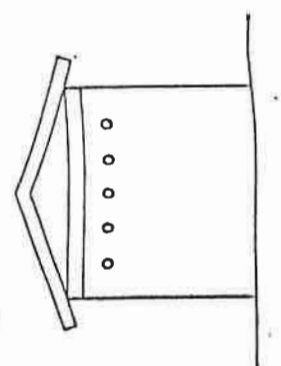
Gemeindeamt Altenberg bei Linz
Baupolizeiliche Bewilligung mit Bescheid
vom 6. April 1992 Zl. Bau-1/8-92
erteilt.

Lageplan M 1:1000...
Der Bürgermeister

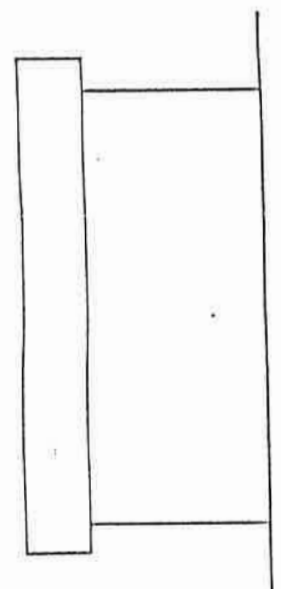


**EINREICHPLAN
STAHLBETON
FERTIG - GARAGE TYP II**

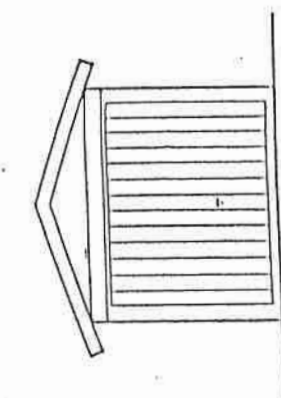
DATUM :	1992-02-12	M 1:100
BAUHERR :	Hermann Zauner Kitzelsbach 34 4203 Altenberg	<i>Zauner H. Hanna Leopoldina</i>
GRUNDSTÜCK NR. :	344/4	
KAT. GEMEINDE :	<i>Oberbairing</i>	
BAUHERR :	wie oben	
BAUFÜHRER :	Leitl BETON Gesellschaft mbH A-4041 Linz, Postfach 99	
BEHÖRDE :		
ERZEUGER U. PLANVERFASSER :	Leitl Beton Gesellschaft mbH A-4041 Linz Postfach 99	



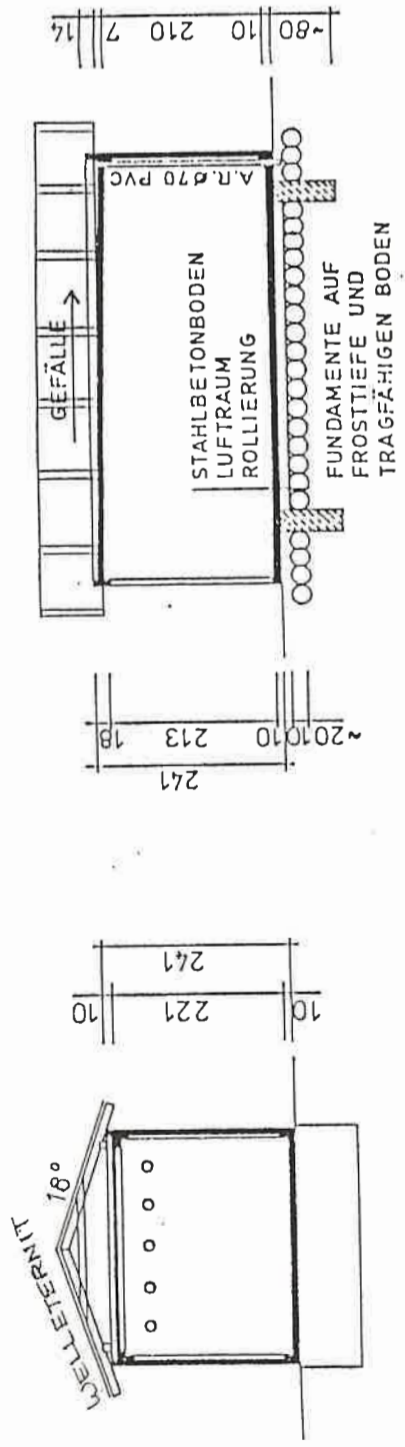
Rückansicht



Seitenansicht

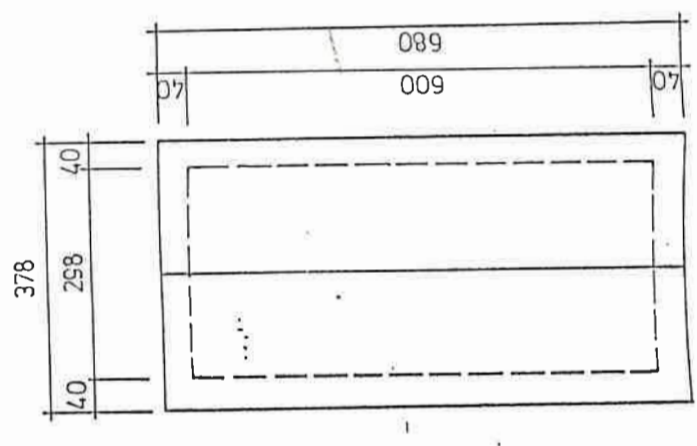


Vorderansicht

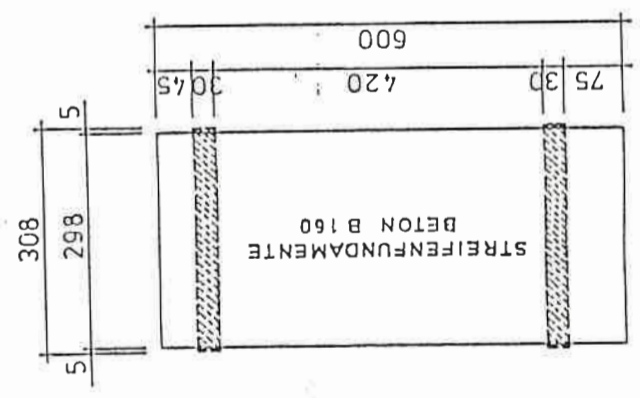


Längsschnitt

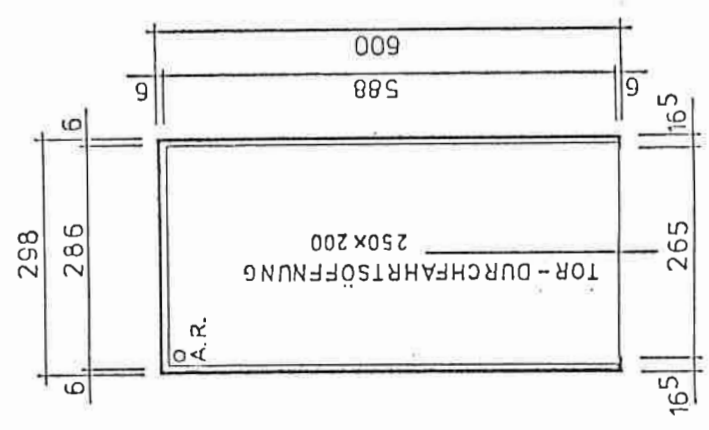
Querschnitt



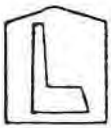
Dachdraufsicht



Fundamentplan



Grundriß

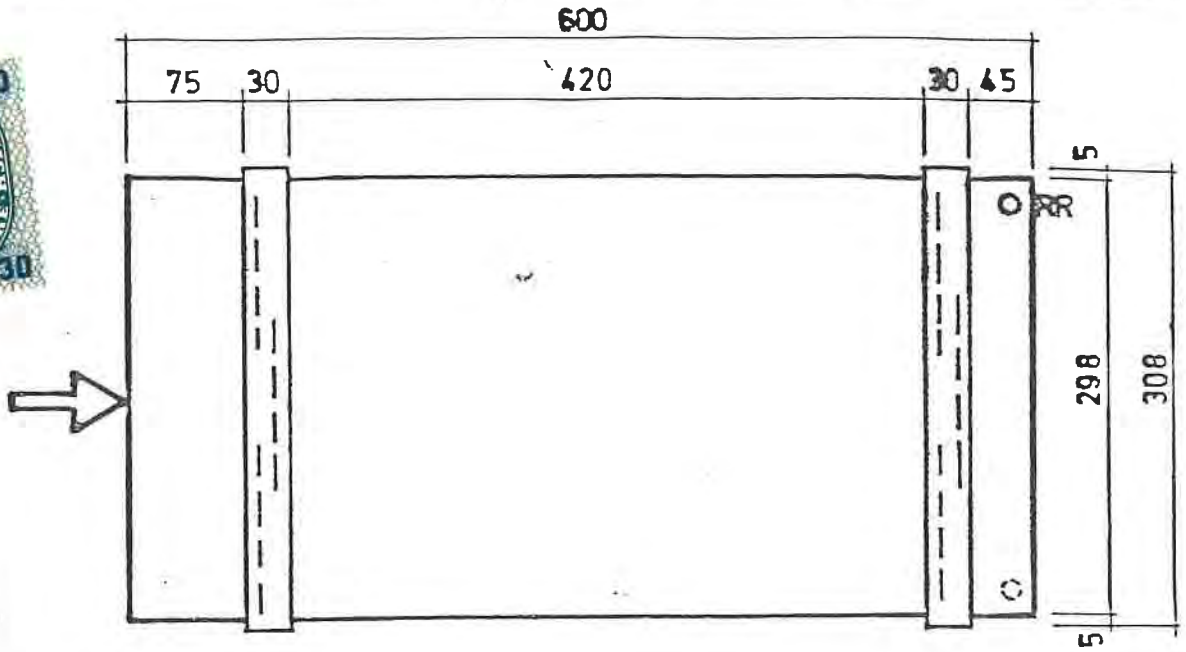


Stahlbeton-Fertig-Garagen Fundamentplan

M 1:50

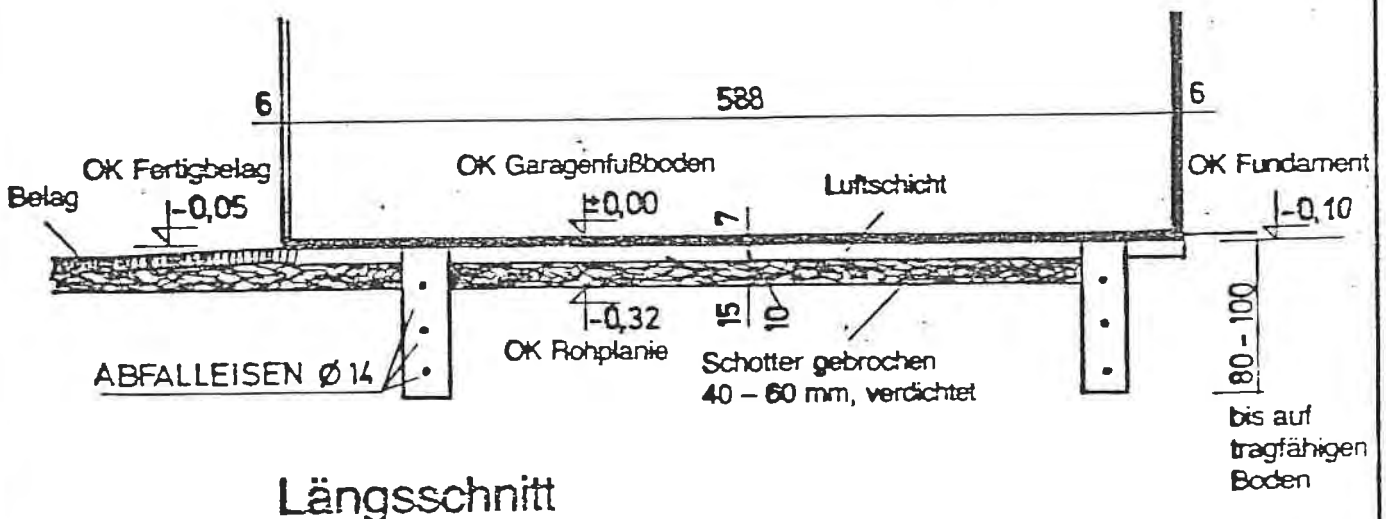
Typ II

Einzelgarage



Grundriß

Eine Türe kann nur außerhalb des Fundamentbereichs und 31 cm von der Ecke aus eingesetzt werden.



Längsschnitt



Gemeindeamt Altenberg

4203 ALTENBERG bei Linz

Pol. Bez. Urfahr-Umgebung

Tel. 07230/7255-0 oder 8055-0

Telefax 07230/8369

Altenberg, am .25.02.1997

Bau-1/8-1992 (1997) Schw/Ober

Betr.: Fertigstellung der "G a r a g e"
Vorlage der Baufertigstellungsanzeige vom 31.1.1997

Herrn u. Frau
Hermann u. Leopoldine
Z a u n e r
Kitzelsbach 34
4203 Altenberg

Sehr geehrter Herr u. Frau Zauner!

Dan nun die Baufertigstellungsanzeige vorliegt, steht einer Benützung Ihrer Garage - aus baurechtlicher Sicht - nichts mehr im Wege.

Die vorgelegte Fertigstellungsanzeige ist jedoch stempel-pflichtig.

Sie werden daher gebeten, in den nächsten 2 Wochen mittels beiliegendem Zahlschein die Stempelgebühren in der Höhe von S 120,-- zur Einzahlung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister:

1 Zahlschein



"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