



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



Ansicht Süd / West

PLANNHALT

Visualisierung



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck

PLANHAFT

Ansicht Süd / West

Visualisierung



EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG – UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!!



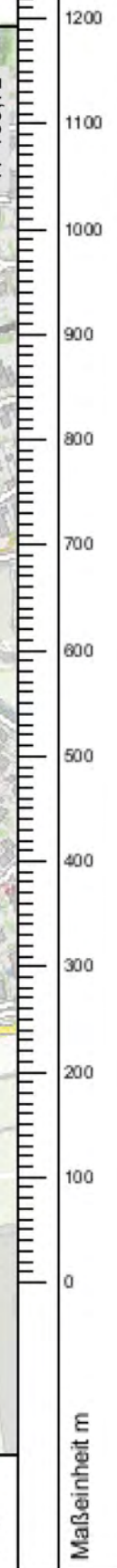
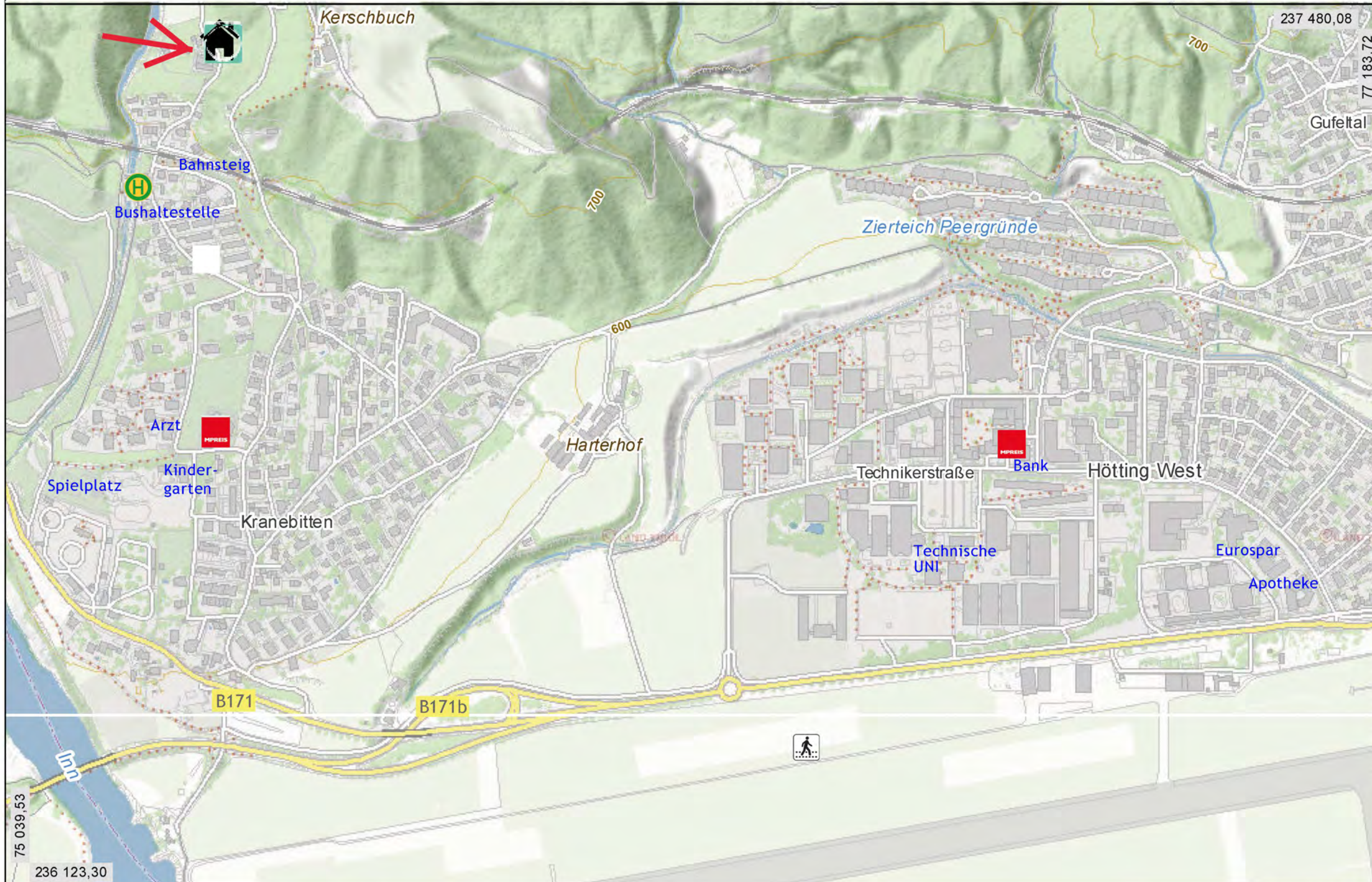
ZWEIFAMILIENHAUS, Klammsstrasse 152, Innsbruck

Innenansicht / Aussicht DG

Visualisierung



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammsstrasse 152, Innsbruck



EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIEN T NUR ZUR VERANSICHTLICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammerstrasse 152, Innsbruck

Ortsplan TIRIS



EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSICHTLICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!!



75 219,91  
237 334,41

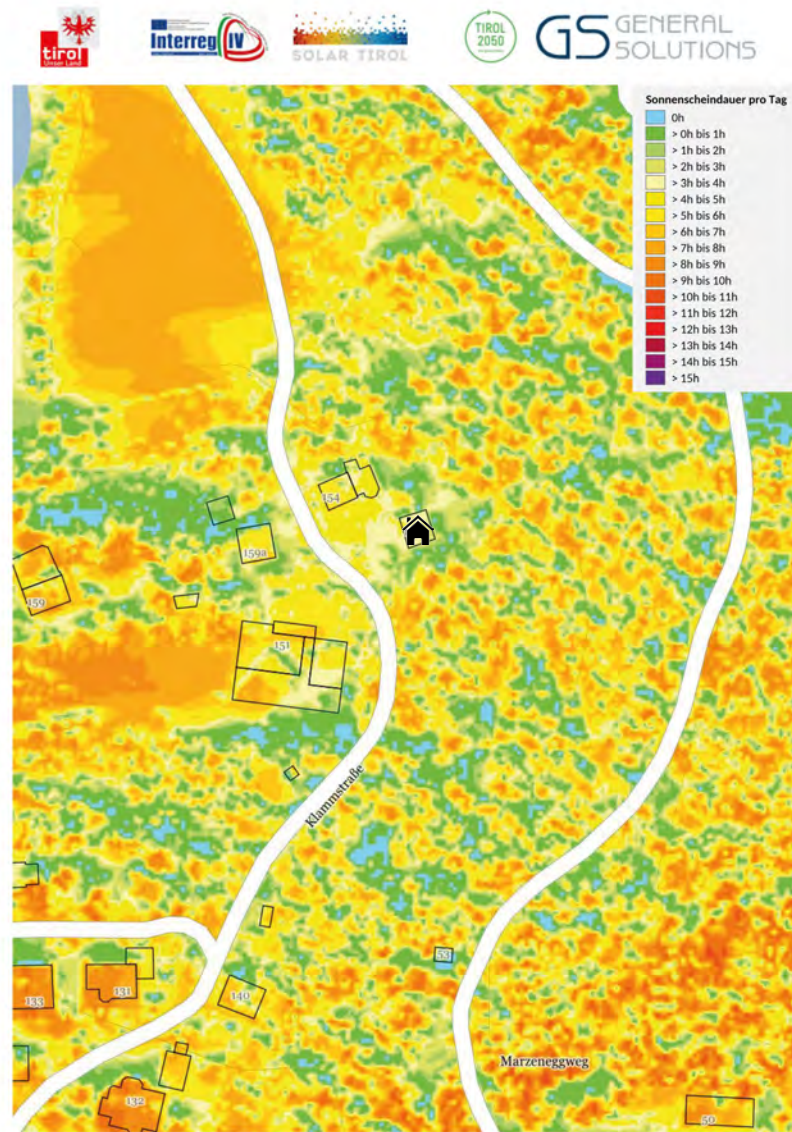
Maßeinheit m  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240  
75 610,70  
237 584,09



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstraße 152, Innsbruck

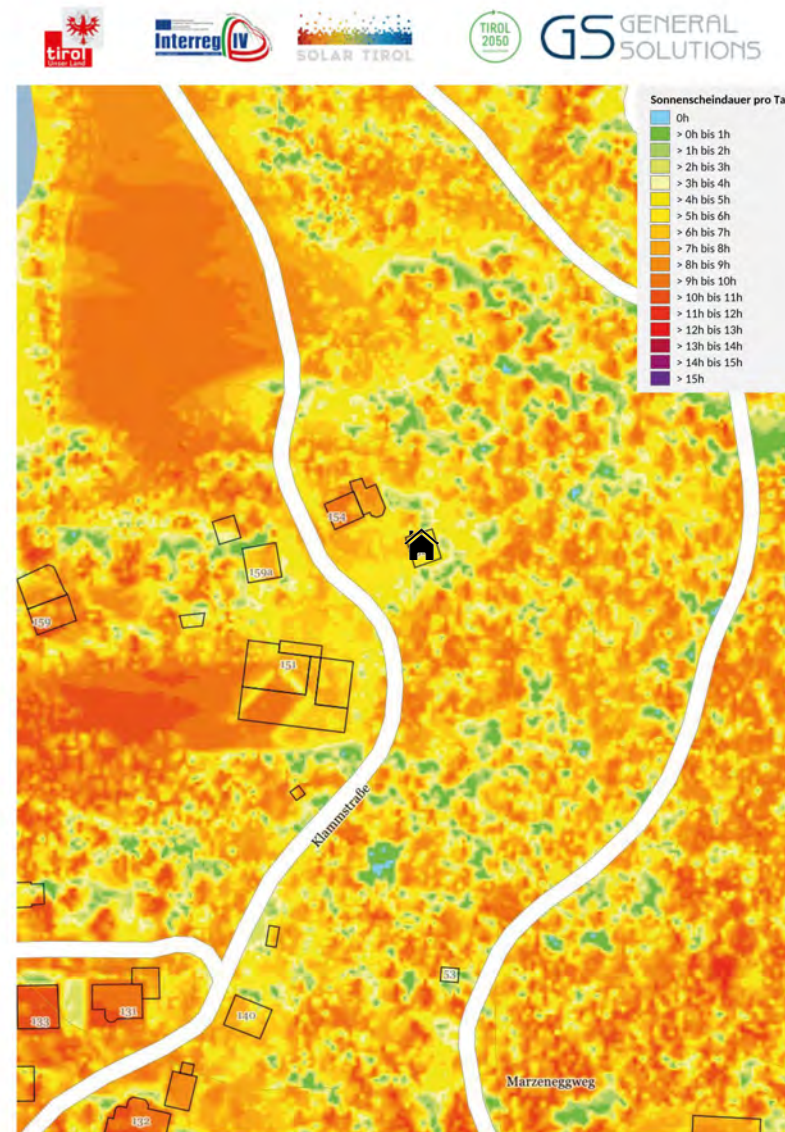


FLANHNALT  
Lageplan TIRIS



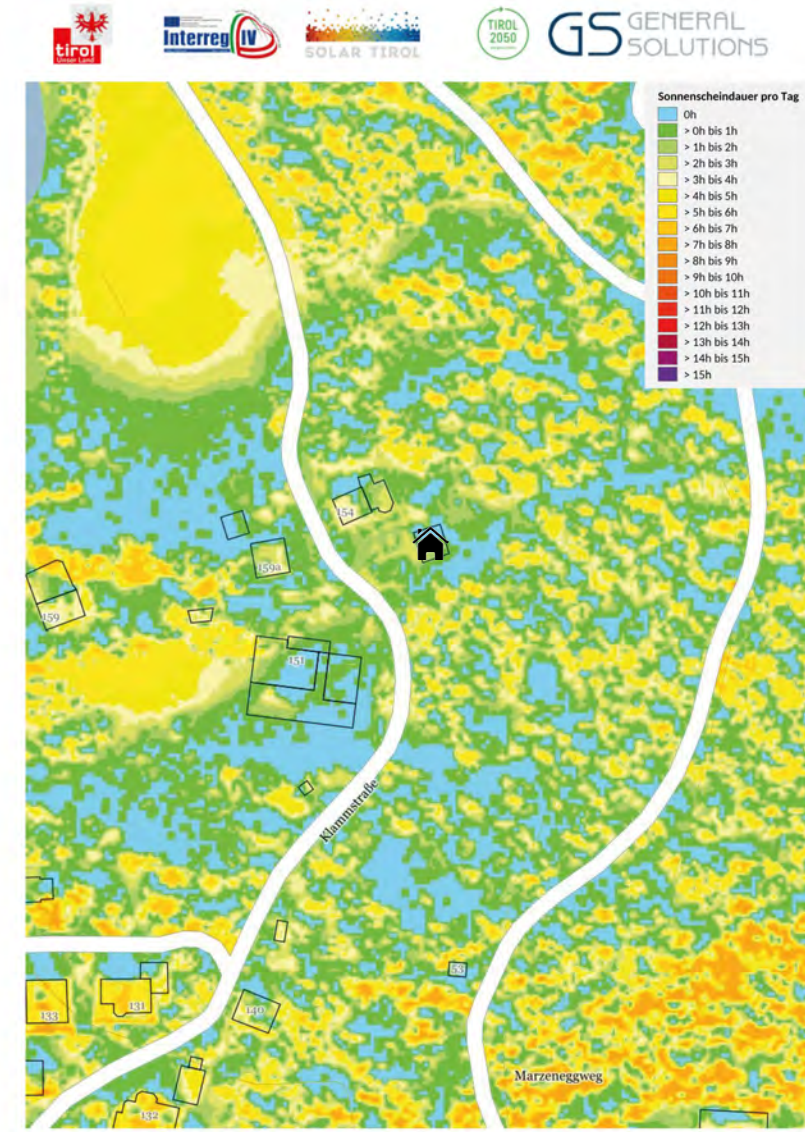
Solarpotenziale in Tirol - Datenstand 2013  
Amt der Tiroler Landesregierung - Sg. Landesstatistik und TIRIS

Sonnenscheindauer 21.März



Solarpotenziale in Tirol - Datenstand 2013  
Amt der Tiroler Landesregierung - Sg. Landesstatistik und TIRIS

Sonnenscheindauer 21. Juni



Solarpotenziale in Tirol - Datenstand 2013  
Amt der Tiroler Landesregierung - Sg. Landesstatistik und TIRIS

Sonnenscheindauer 21.Dezember

ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck

PLANNHALT

Sonnenscheindauer  
Monatsübersicht





### Sonnengang mit Horizontdarstellung

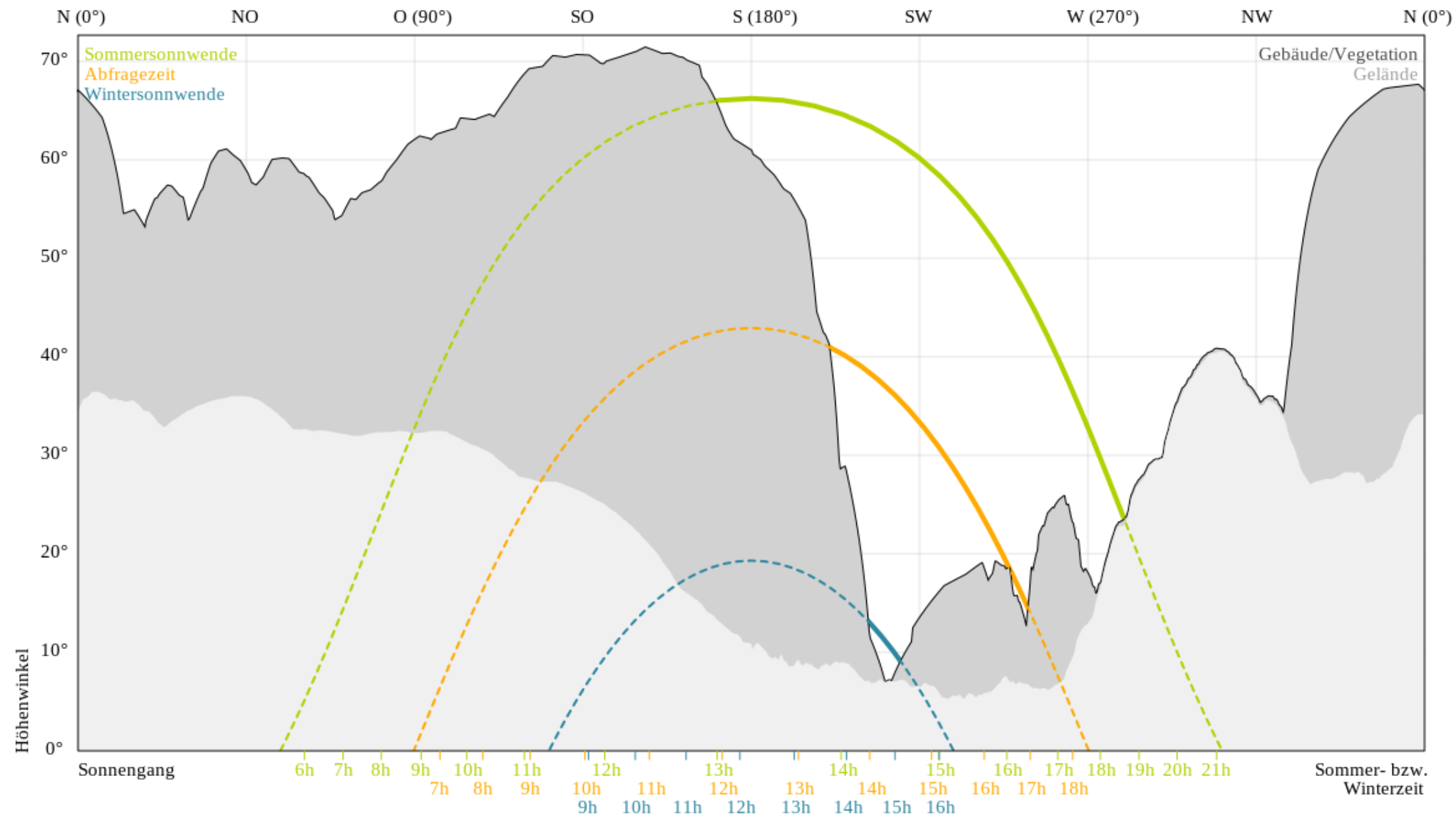
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 75377.34, 237420.16

Abfragehöhe (m): 714.9 (+2.0)

Abfragezeit: 21.3.2022, 12:00 Uhr (Sonnenaufgang 13:25 Uhr, Sonnenuntergang 16:57 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2021 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017



ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck

# Energieausweis für Wohngebäude

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

**FI 8V** SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUPHYSIK  
Zivilingenieure - Lärmgutachten  
FIBY ZT GmbH - Tel. +43 (0)512 / 39 21 30  
Resselstr. 33 - 6020 Innsbruck - bauphysik@bauphysik.tirol

<b>BEZEICHNUNG</b>	32-292 Klammstraße 152	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Klammstraße 152	Katastralgemeinde	Innsbruck
PLZ/Ort	6010 Innsbruck	KG-Nr.	81113
Grundstücksnr.	2671/3	Seehöhe	708 m

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



**HWB<sub>ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nem</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at  
p2022,203201 REPEA19 o1921 - Tirol 09.11.2022

Bearbeiter Lukas Sengl  
Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude

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

**FI 8V** SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUPHYSIK  
Zivilingenieure - Lärmgutachten  
FIBY ZT GmbH - Tel. +43 (0)512 / 39 21 30  
Resselstr. 33 - 6020 Innsbruck - bauphysik@bauphysik.tirol

<b>GEBÄUDEKENNDATEN</b>		<b>EA-Art:</b>	
Brutto-Grundfläche (BGF)	290,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	246 d
Bezugsfläche (BF)	232,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 584 Kd
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	903,8 m <sup>3</sup>	Klimaregion	NF
Gebäude-Hüllfläche (A)	740,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,1 °C
Kompaktheit (A/V)	0,82 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (lc)	1,22 m	mittlerer U-Wert	0,23 W/m <sup>2</sup> K
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	21,80
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>		
Art der Lüftung	Solarthermie		Fensterlüftung
	Photovoltaik		- m <sup>2</sup>
	Stromspeicher		5,0 kWp
	WW-WB-System (primär)		-
	WW-WB-System (sekundär, opt.)		
	RH-WB-System (primär)		
	RH-WB-System (sekundär, opt.)		

<b>WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)</b>		<b>Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 55,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 23,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,61	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

<b>WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)</b>		<b>Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 14 530 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 50,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 14 530 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 50,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 2 227 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 6 234 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 21,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,67	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,33	
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,37	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 4 036 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 8 196 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 28,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 13 359 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 46,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 8 360 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 28,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 5 000 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 17,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 1 860 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 6,4 kg/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,59	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 2 602 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 9,0 kWh/m <sup>2</sup> a	

<b>ERSTELLT</b>		Erstellerin	Fiby ZT - GmbH Resselstraße 33, 6020 Innsbruck
GWR-Zahl		Unterschrift	
Ausstellungsdatum	09.11.2022		
Gültigkeitsdatum	08.11.2032		
Geschäftszahl	32-292		

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at  
p2022,203201 REPEA19 o1921 - Tirol 09.11.2022

Bearbeiter Lukas Sengl  
Seite 2

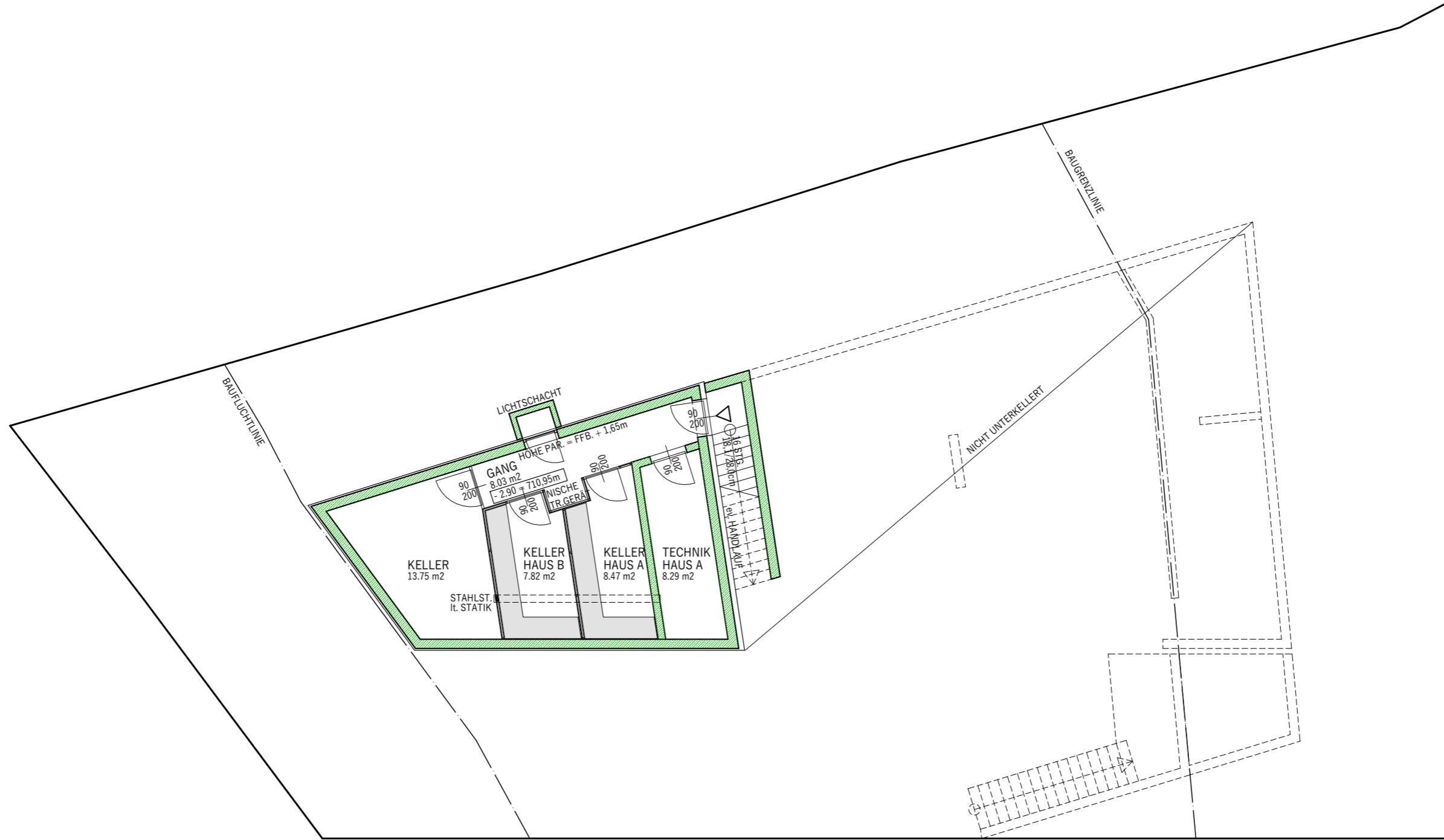
ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck

Energieausweis

PLANHAFT



ÜBERSICHTSPLÄNE



ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck

Grundrissplan

Untergeschoss

PLANNUMMER  
DATUM  
MASSSTAB  
24.11.2022  
kein Massstab





ZWEIFAMILIENHAUS, Klammerstrasse 152, Innsbruck



Grundrissplan

Erdgeschoss

PLANNUMMER

MASSSTAB

24.11.2022

kein Massstab



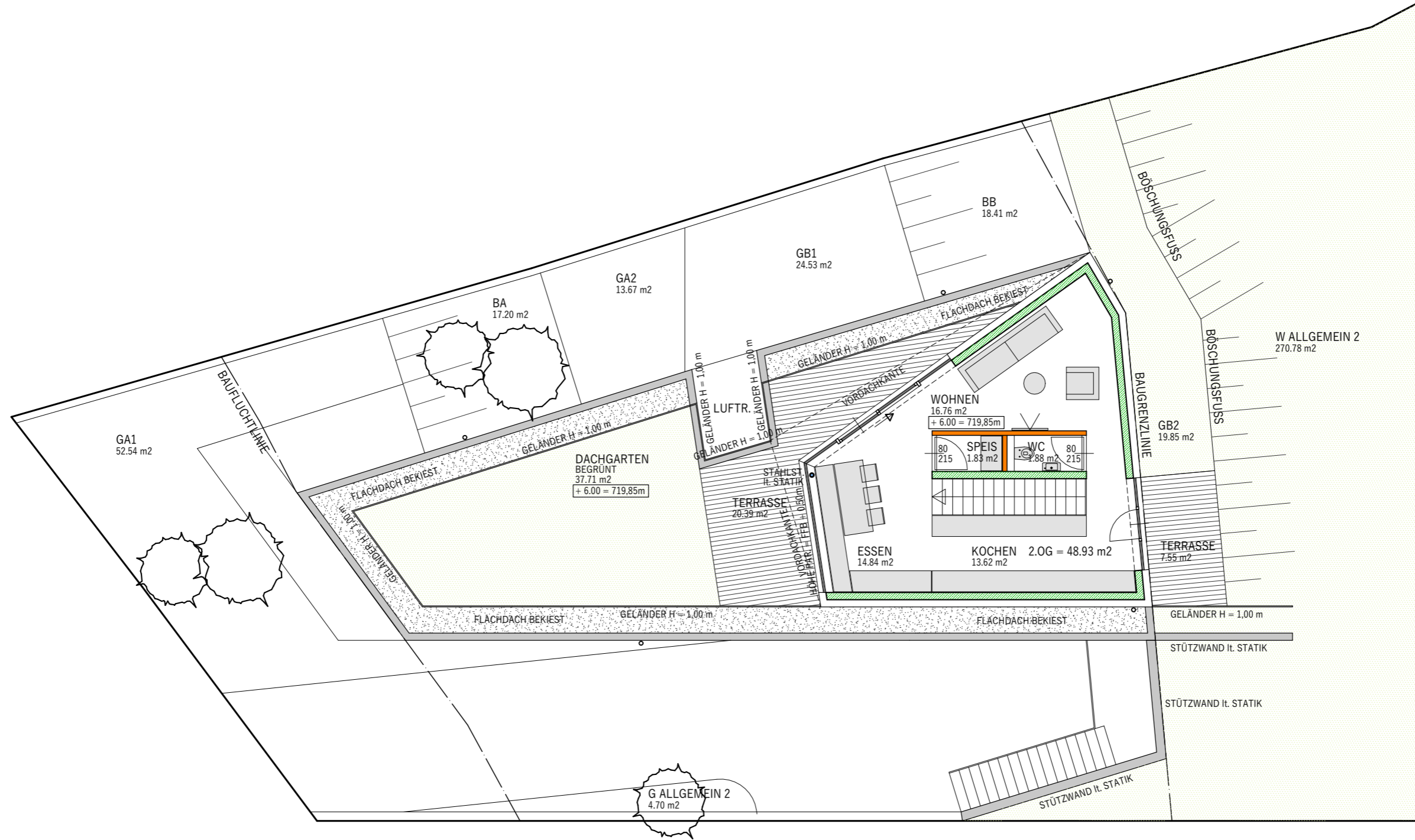
ZWEIFAMILIENHAUS, Klammerstrasse 152, Innsbruck

Grundrissplan

Obergeschoss

PLANNHALT  
 DATUM 24.11.2022  
 MASSSTAB kein Masstab





ZWEIFAMILIENHAUS, Klammerstrasse 152, Innsbruck

Grundrissplan

Dachgeschoss

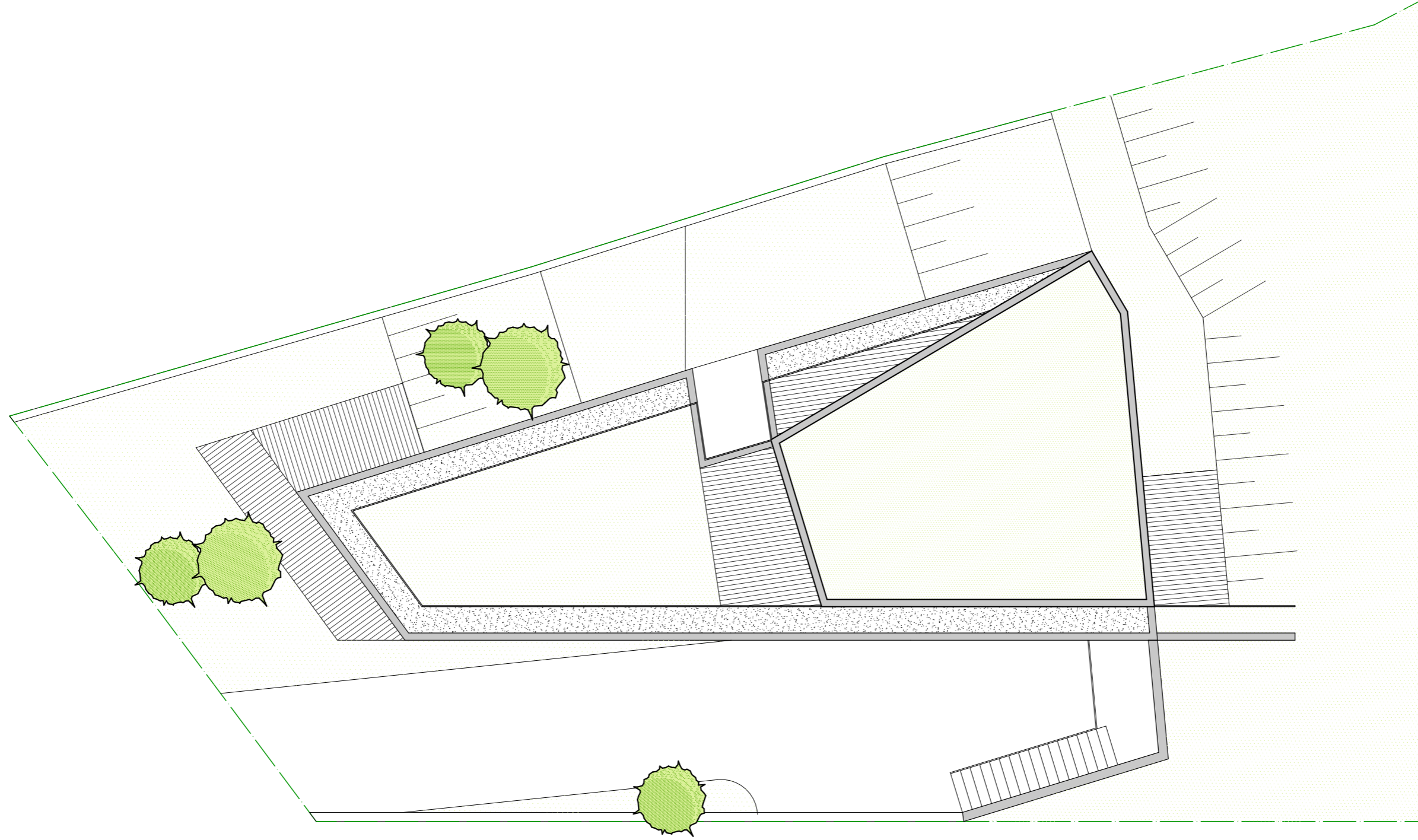
PLANNHALT

MASSSTAB

24.11.2022

kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



IDU Bauträger GmbH A-6112 Wattens Ritter-Waldauf-Straße 32 Tel.: 05224/ 57855 Fax.: 05224 57855-8 office@immo-tirol.at www.immo-tirol.at

ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



Grundrissplan

Dachdraufsicht

PLANNUMMER

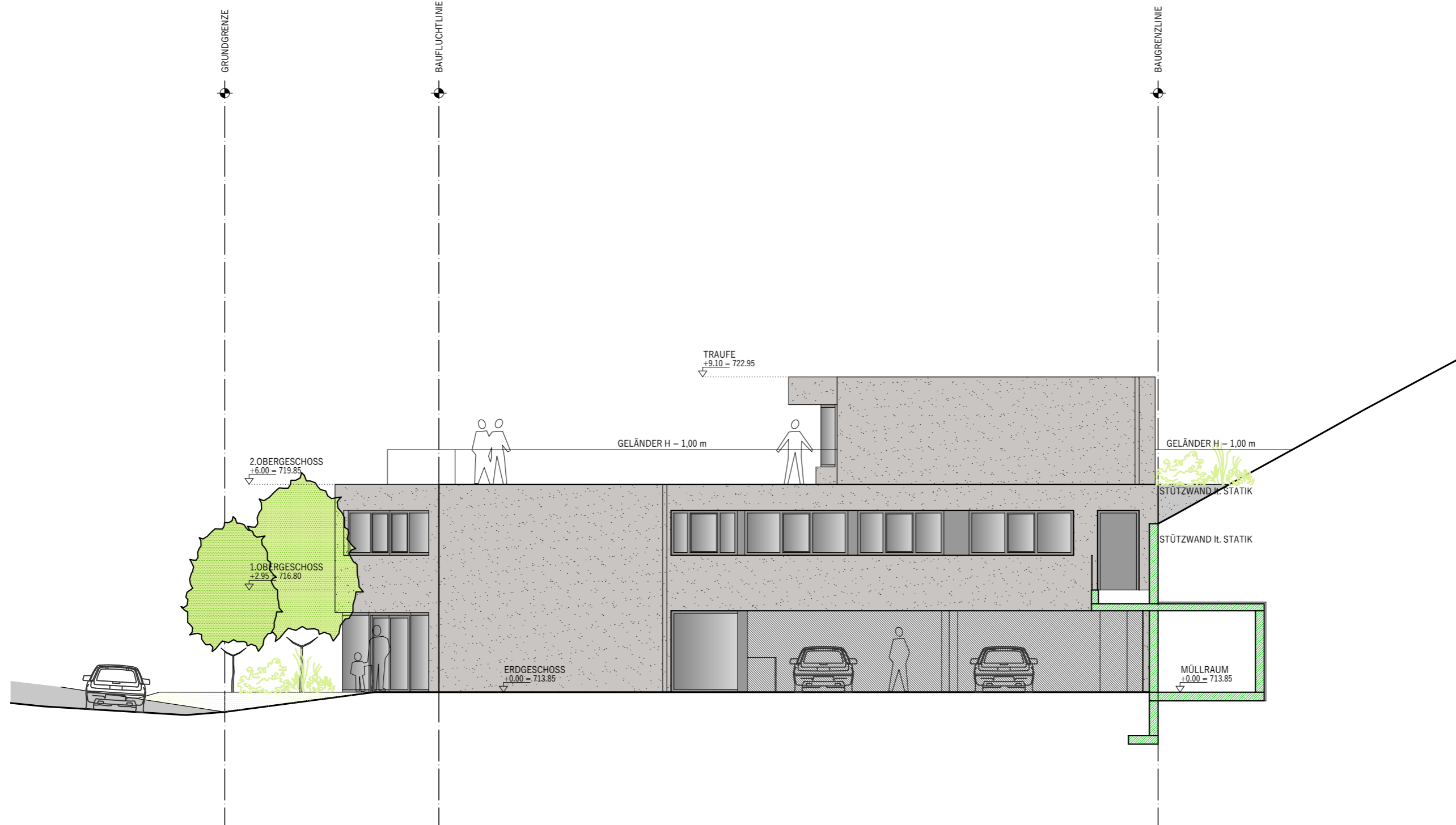
NUMMER

24.11.2022

kein Maßstab



EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENST NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



Ansicht

Süd

PLANNHALT

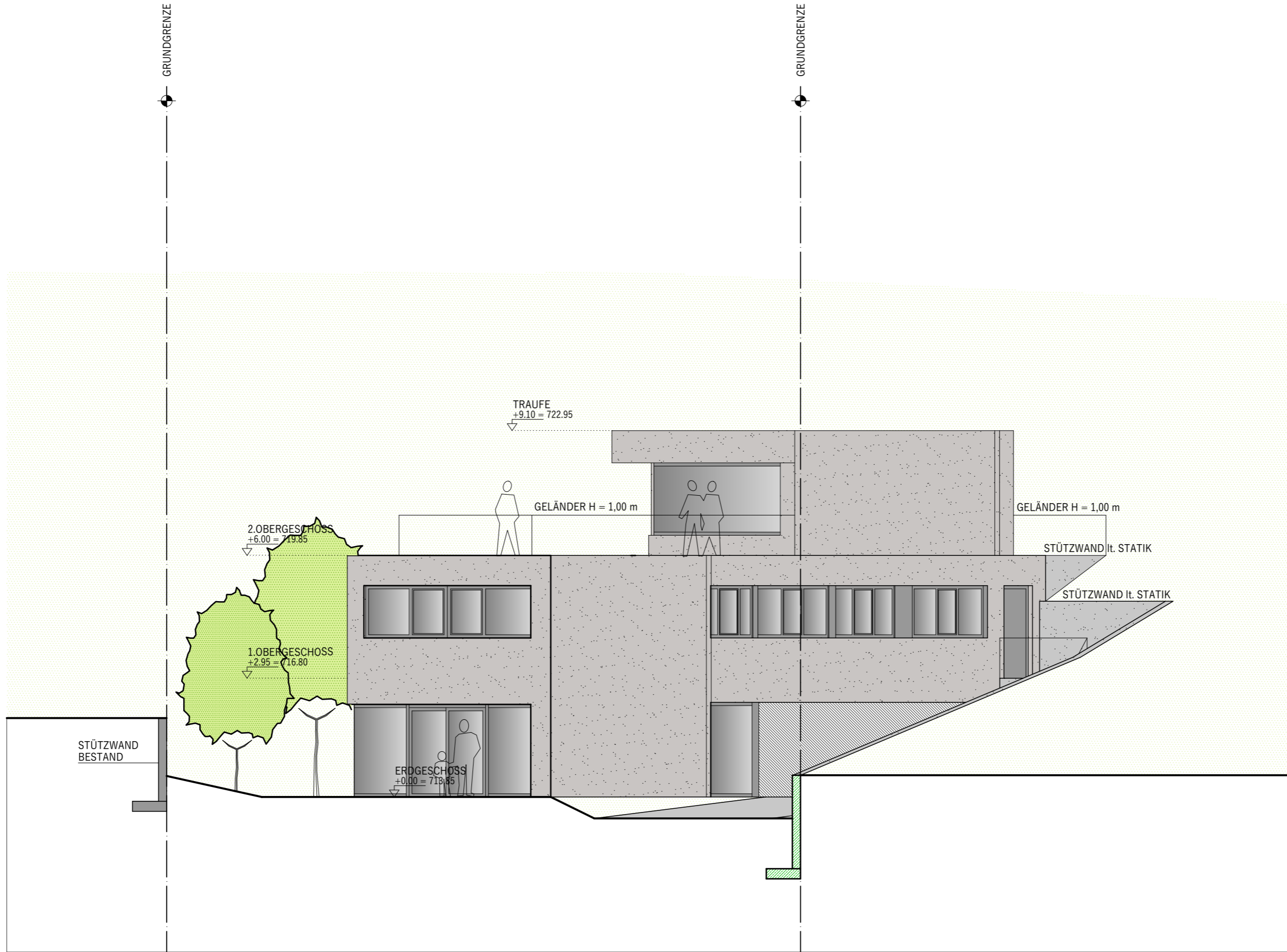
DATUM

24.11.2022

MASSSTAB

kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



Ansicht

PLANNHALT

West

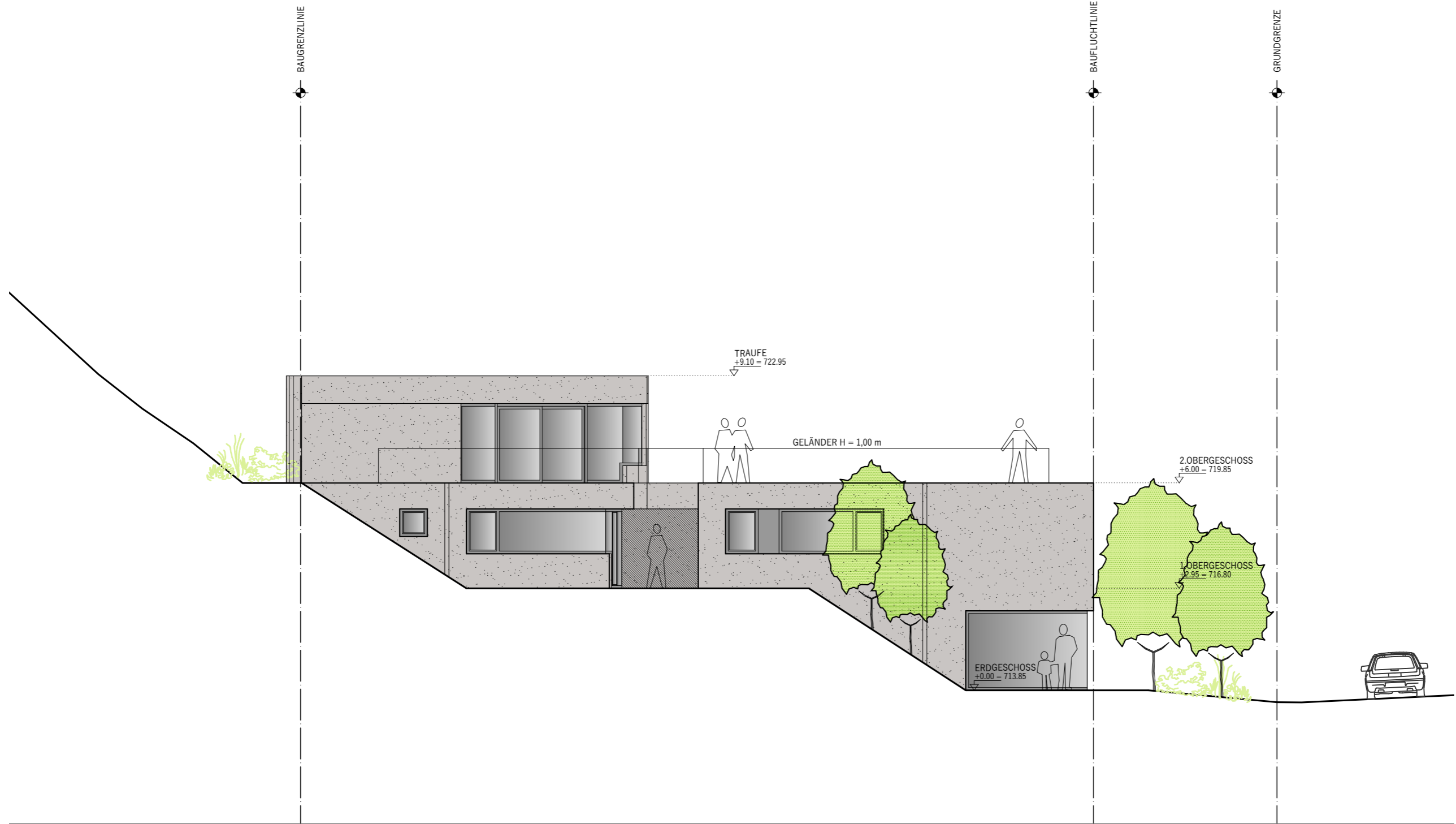
DATUM

24.11.2022

MASSTAB

kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



IDU Bauträger GmbH A-6112 Wattens Ritter-Waldauf-Straße 32 Tel.: 05224/ 57855 Fax.: 05224 57855-8 office@immo-tirol.at www.immo-tirol.at

ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck



Ansicht

PLANNHALT

Nord

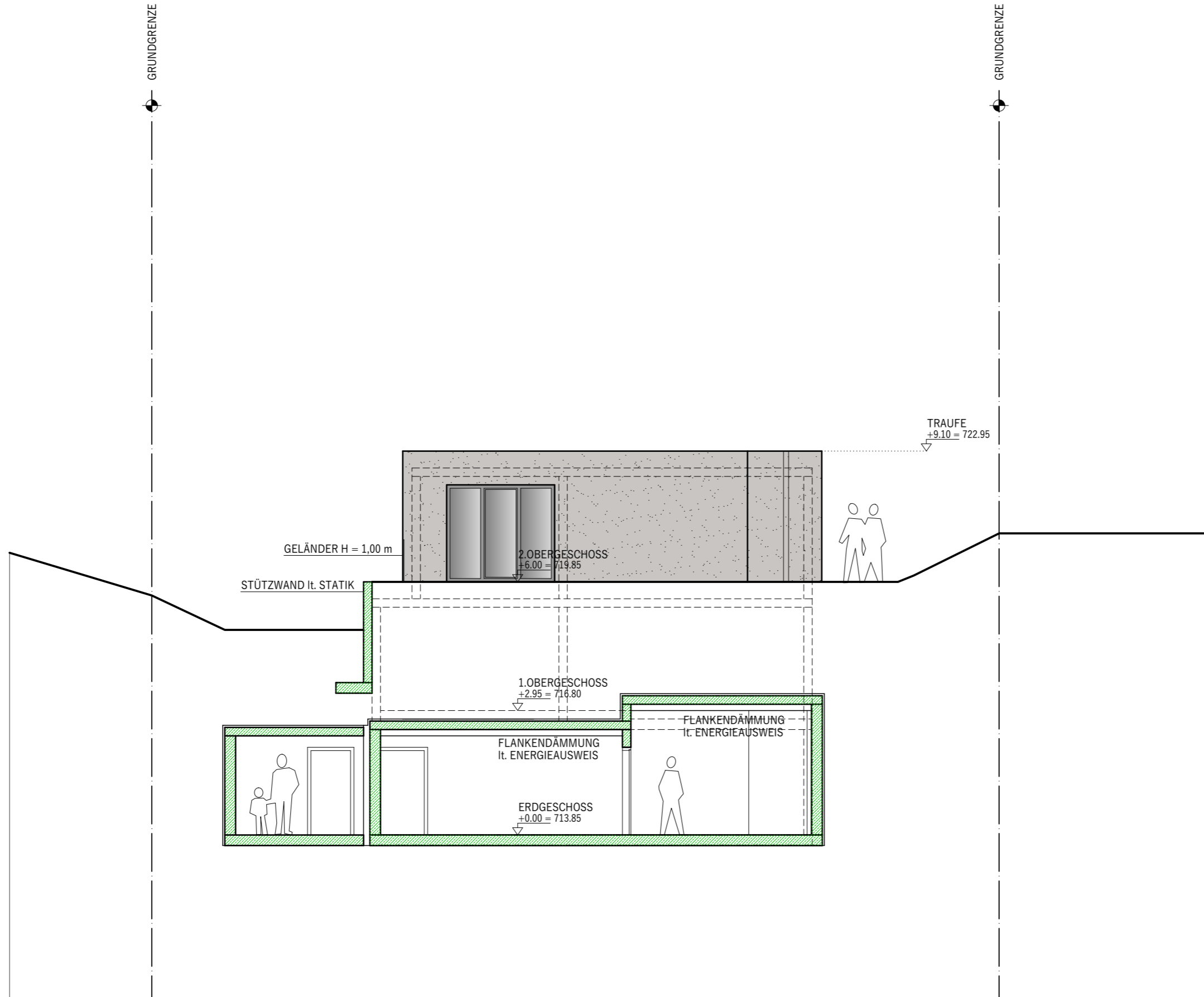
DATUM

24.11.2022

MASSSTAB

kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck



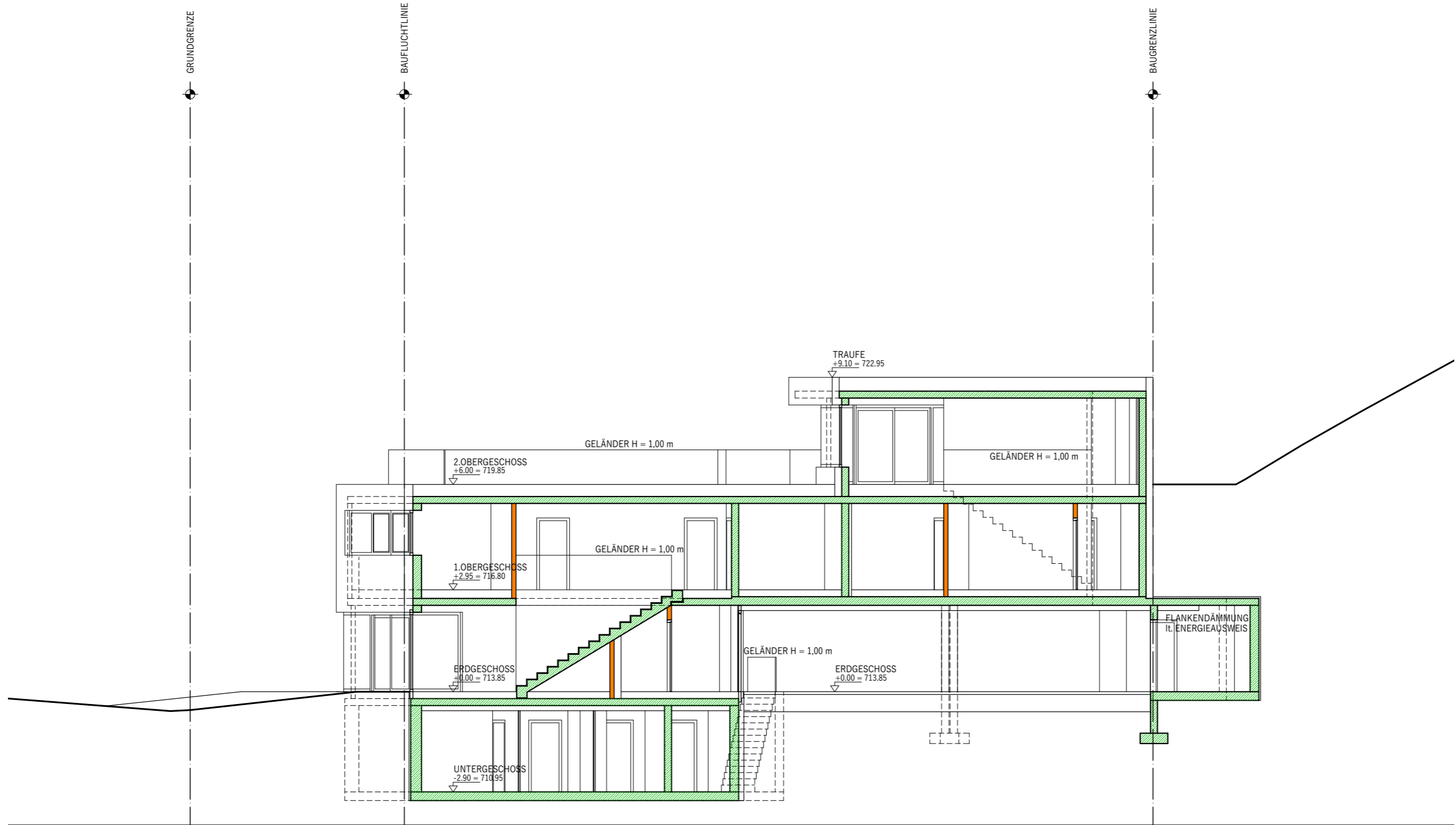
Ansicht

Ost

FLÄNNHALT

24.11.2022  
kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck

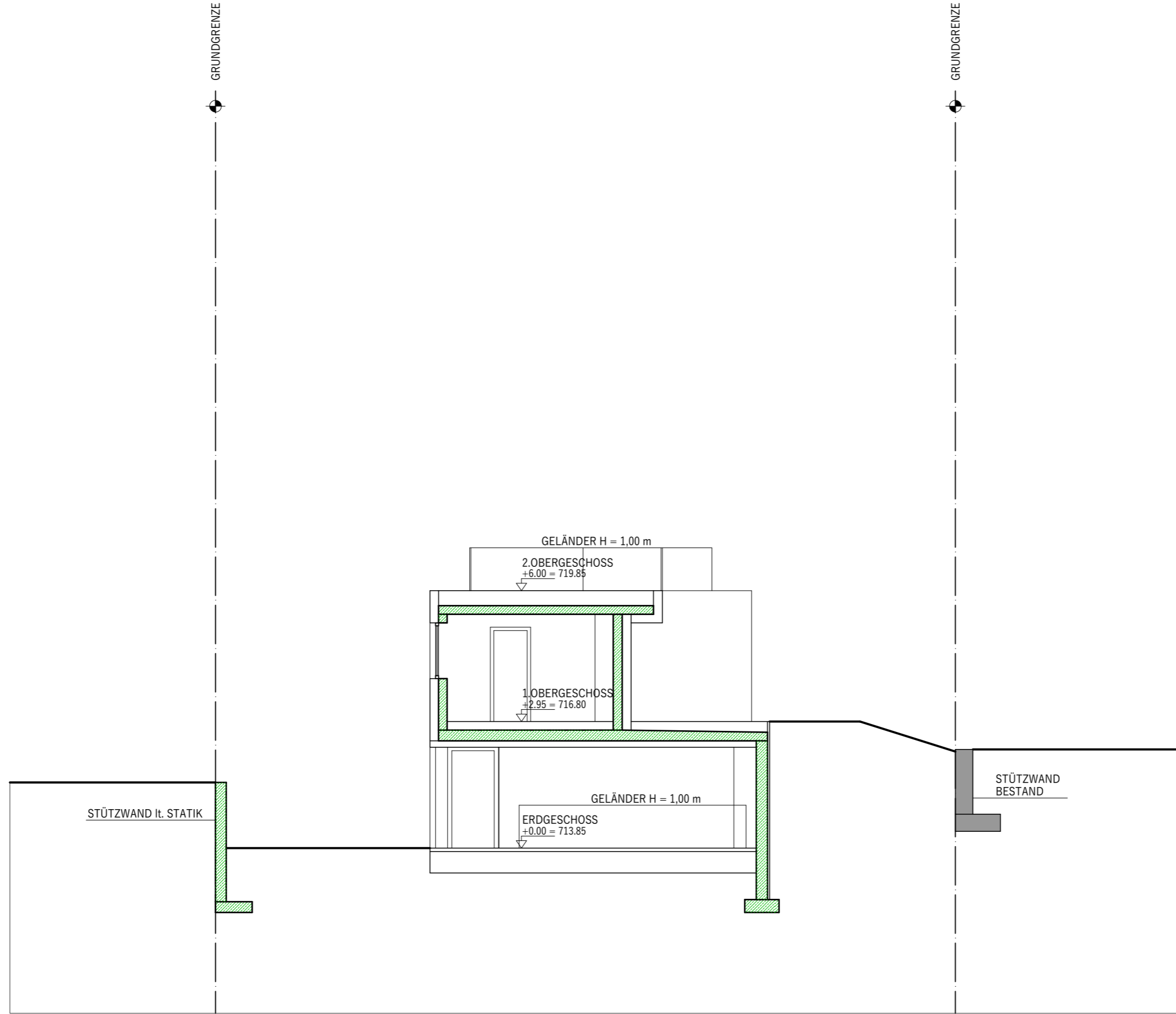
Schnitt AA



DATE: 24.11.2022

SCALE: kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck



Schnitt BB

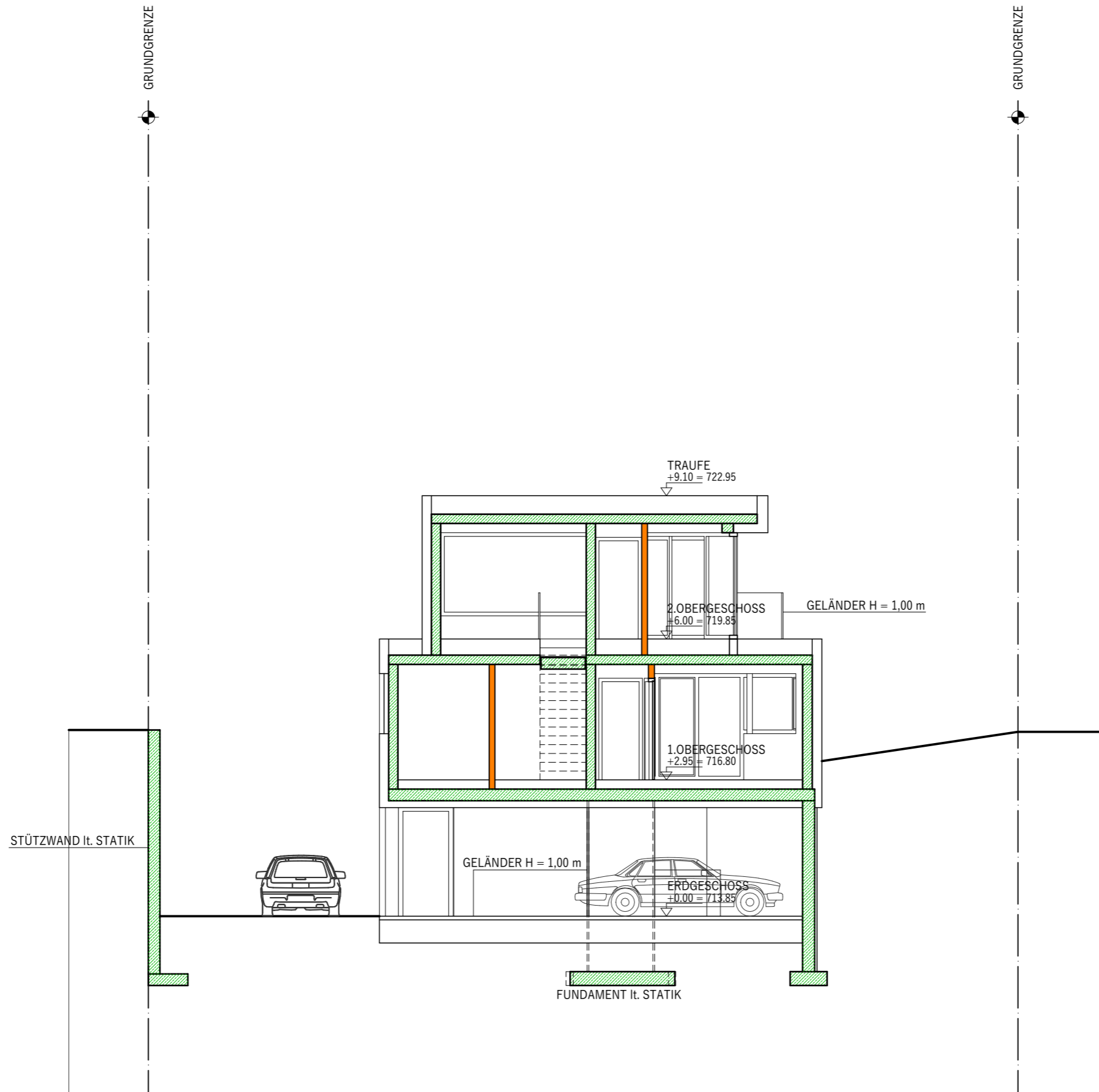
DATUM

24.11.2022

MASSSTAB

kein Masstab

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!

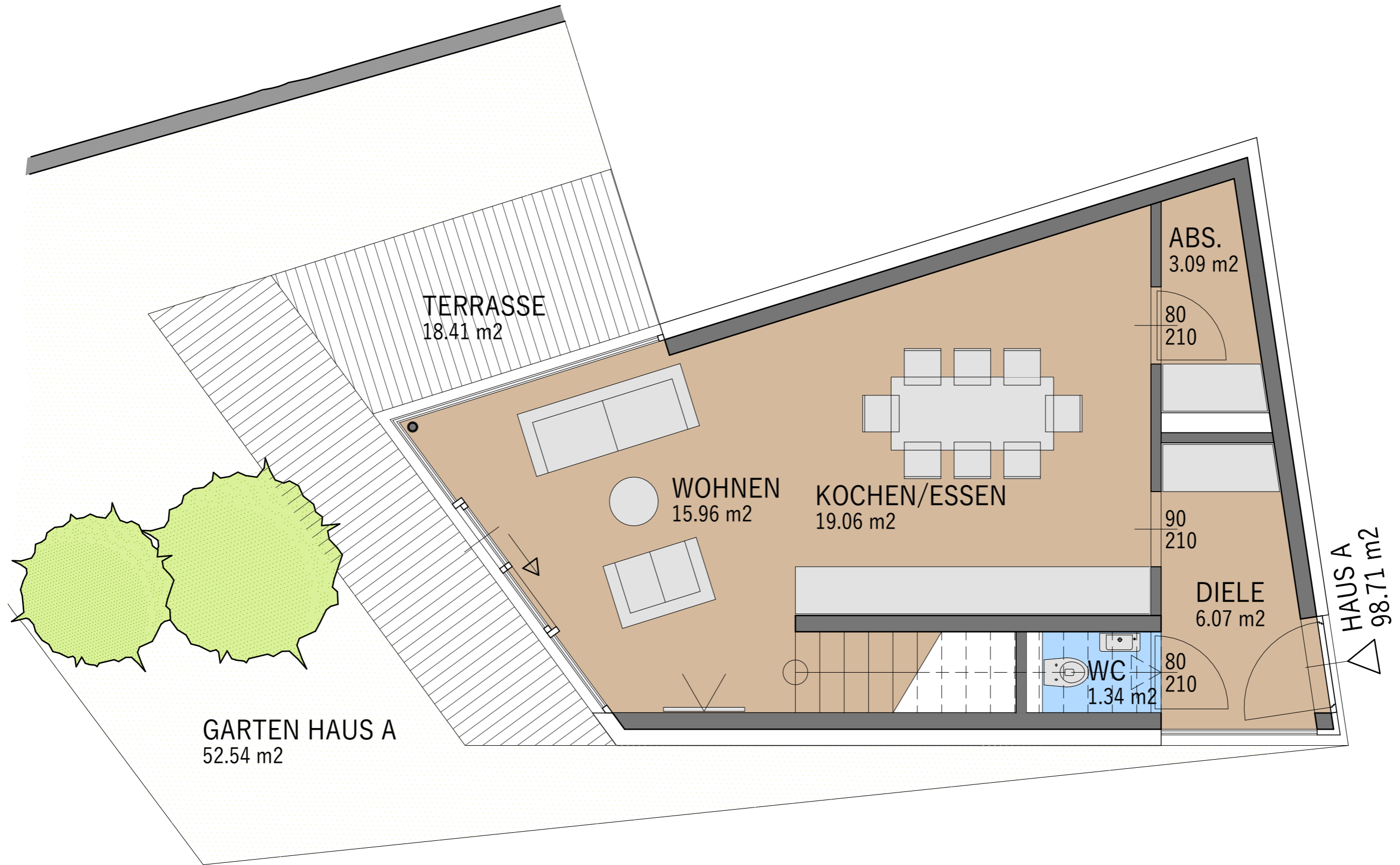


ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck

# WOHNUNGSPLÄNE

Haus A und Haus B





ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



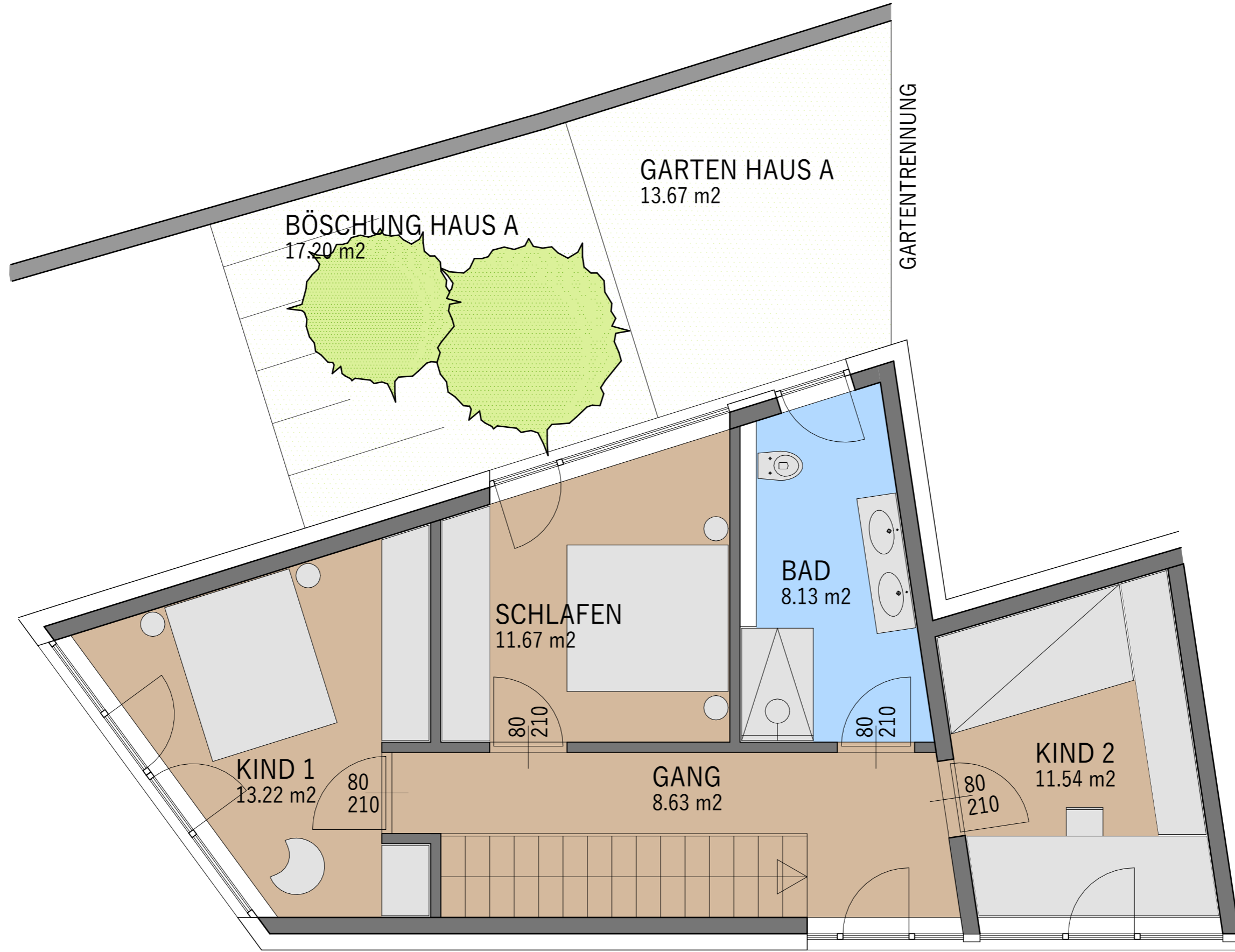
DATEN	Wohnfläche EG/OG	Kellerfläche	Terrasse	Gartenanteil
	98,71m <sup>2</sup>	16,76m <sup>2</sup>	18,41m <sup>2</sup>	52,54m <sup>2</sup>

PLANNUMMER

Haus A

DATUM 24.11.2022

MASSSTAB 1:50



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



DATEN	Wohnfläche EG/OG	98,71m <sup>2</sup>
	Kellerfläche	16,76m <sup>2</sup>
	Terrasse	18,41m <sup>2</sup>
	Gartenanteil	52,54m <sup>2</sup>

PLANNUMM. Haus A

PLANNUMM. Haus A

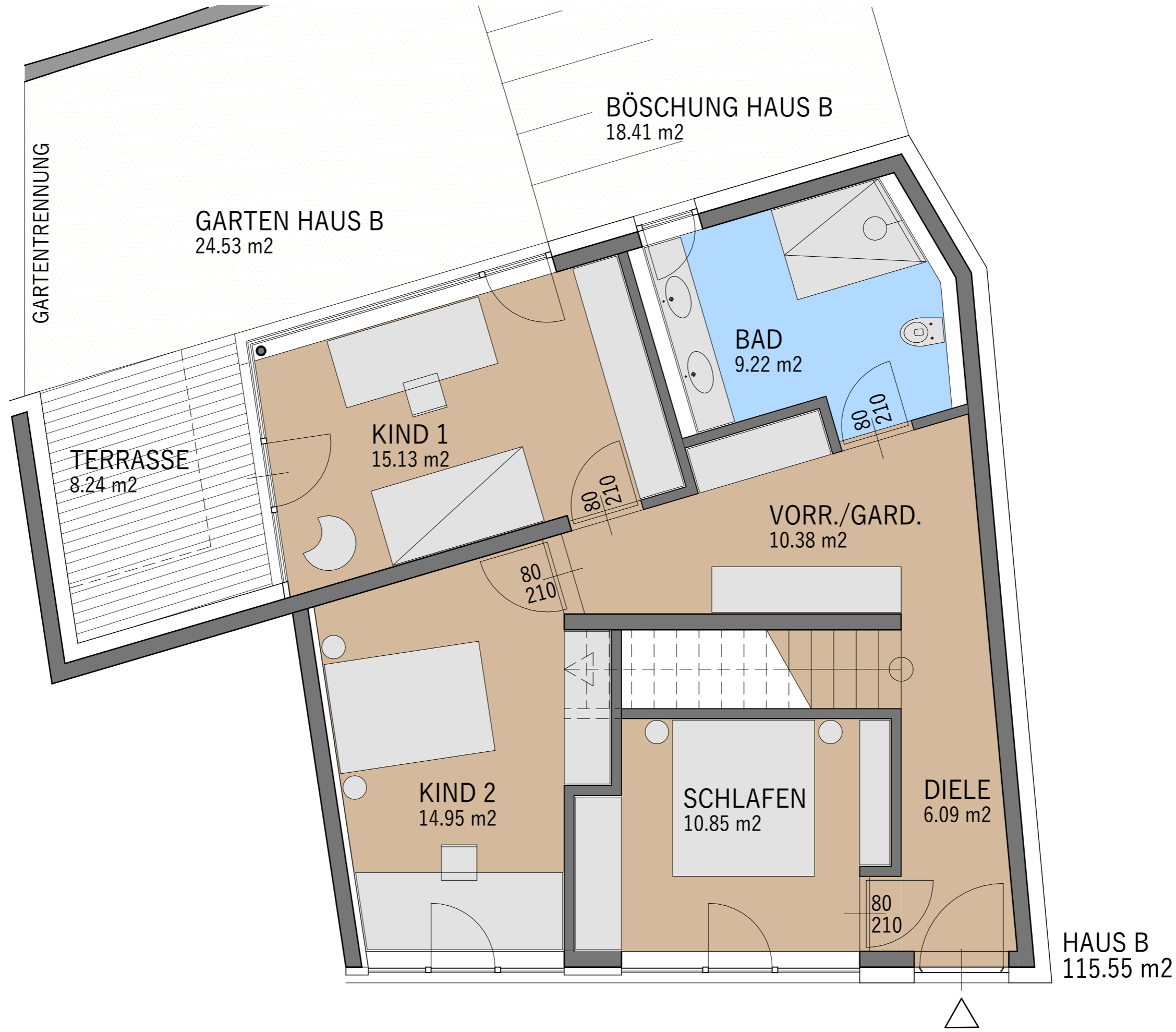
PLANNUMM. Haus A

PLANNUMM. Haus A

PLANNUMM. Haus A

PLANNUMM. Haus A

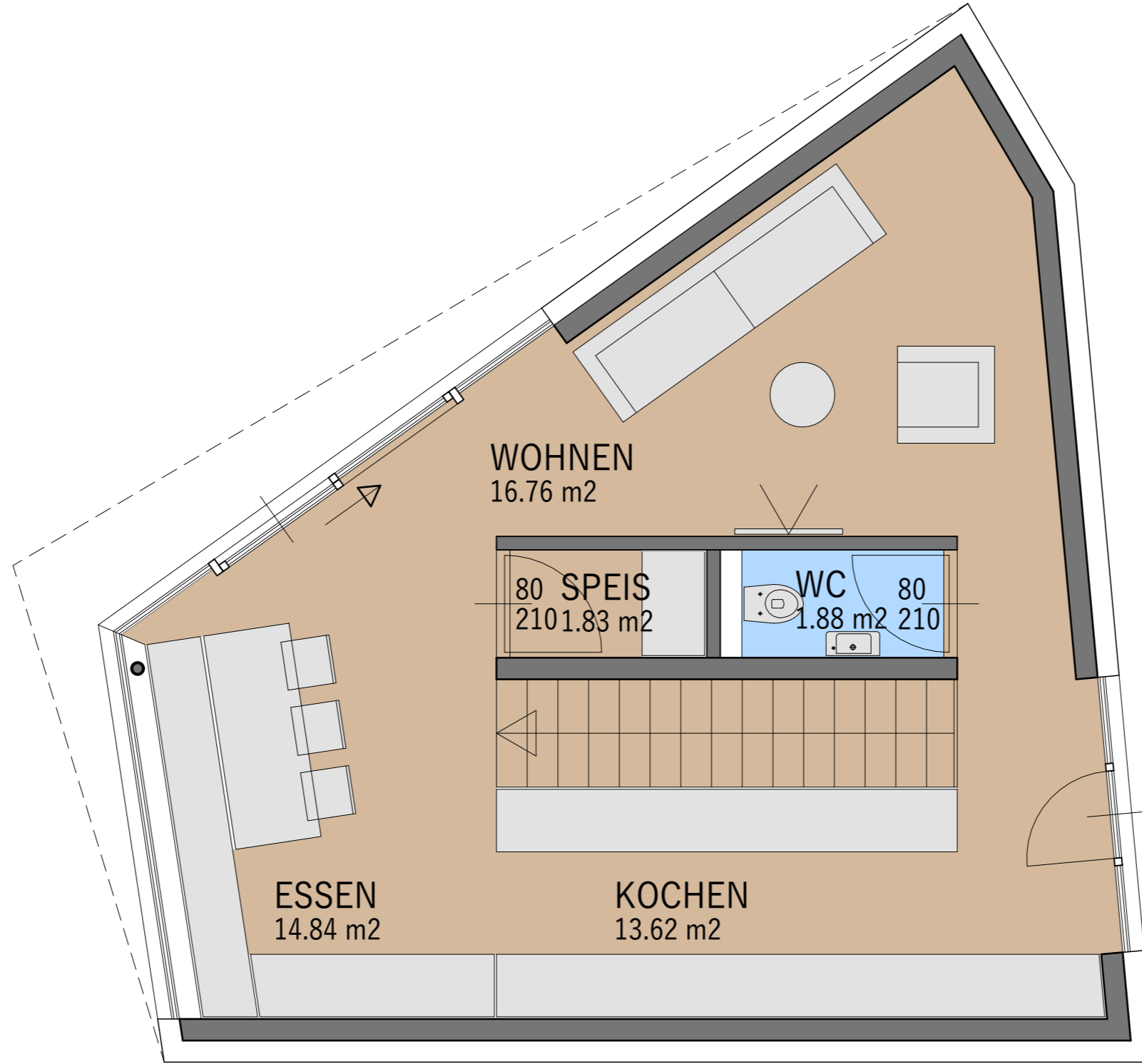
EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck

DATEN	Wohnfläche OG/DG	115,55m <sup>2</sup>	FLÄHNHALT	Haus B	DATUM	24.11.2022
	Kellerfläche	20,52m <sup>2</sup>				
	Terrasse	8,24m <sup>2</sup> / 20,39m <sup>2</sup> / 7,55m <sup>2</sup>			MAßSTAB	1:50
	Gartenanteil	57,56m <sup>2</sup>				





ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



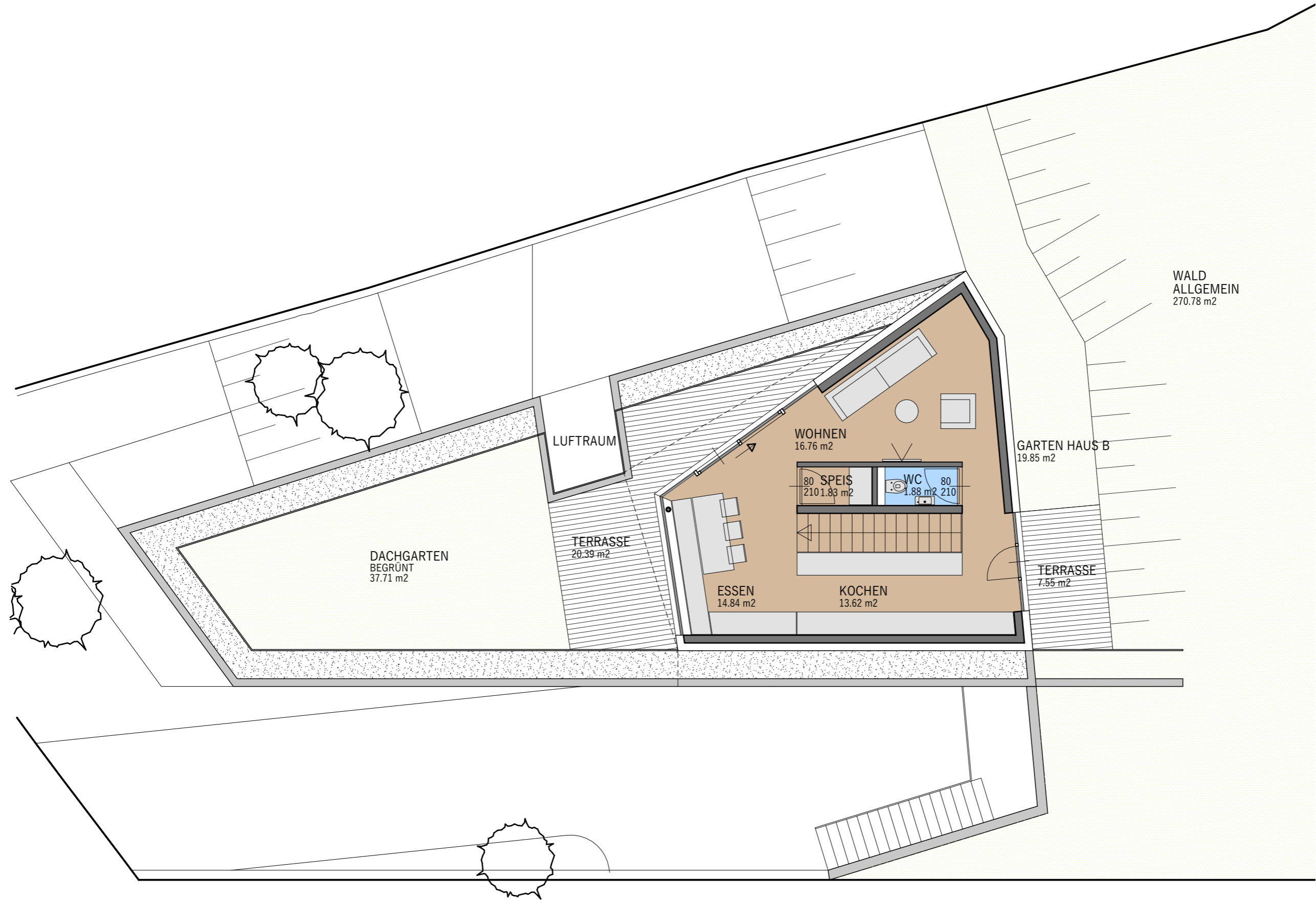
DATEN  
Wohnfläche OG/DG  
Kellerfläche  
Terrasse  
Gartenanteil

115,55m<sup>2</sup>  
20,52m<sup>2</sup>  
8,24m<sup>2</sup> / 20,39m<sup>2</sup> / 7,55m<sup>2</sup>  
57,56m<sup>2</sup>

PLANNUMMERT  
Haus B

DATUM  
24.11.2022  
MAßSTAB  
1:50

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENST NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!



IDU Bauräger GmbH A-6112 Wattens Ritter-Waldauf-Straße 32 Tel.: 05224/ 57855 Fax.: 05224 57855-8 office@immo-tirol.at www.immo-tirol.at

### ZWEIFAMILIENHAUS, Klammsstrasse 152, Innsbruck



DATEN  
Wohnfläche OG/DG  
Keller äche  
Terrasse  
Gartenanteil

115,55m<sup>2</sup>  
20,52m<sup>2</sup>  
8,24m<sup>2</sup> / 20,39m<sup>2</sup> / 7,55m<sup>2</sup>  
57,56m<sup>2</sup>

PLANNUMMER

Haus B

DATUM  
24.11.2022

MAßSTAB  
1:100

VORSCHLAG -  
KÜCHENPLÄNE  
Haus A und Haus B

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIEN NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG – UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!!



ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck

PLANNHALT

Einrichtungsvorschlag - Haus A

Visualisierung - Küche



ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck

Einrichtungsvorschlag - Haus A

PLANNHALT

Visualisierung - Küche



EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG – UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!!



IDU Bauträger GmbH A-6112 Wattens Ritter-Waldauf-Straße 32 Tel.: 05224/ 57855 Fax.: 05224 57855-8 office@immo-tirol.at www.immoreal.at

ZWEIFAMILIENHAUS, Klammstrasse 152, Innsbruck



Einrichtungsbeispiel - Haus A

PLANNHALT

Visualisierung - Küche









## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

# BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Zweifamilienhaus in Kranebitten, Innsbruck

BAUVORHABEN:      **Neubau - Niedrigenergiehaus**

STANDORT:           **INNSBRUCK, KRANEBITTEN, Klammsstraße 152**

IDU Bauträger GmbH

Firmenbuchnummer: 485679i

### I. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

In einer sonnigen und absolut ruhigen Lage von Innsbruck, Kranebitten errichtet die *IDU Bauträger GmbH* auf dem Grundstück Gst. Nr. 2671/3 ein Zweifamilienhaus auf 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss und Obergeschoss), einem Dachgeschoss und mit Kellerbereichen je Einheit. Weiters werden 4 großzügige Abstellplätze in der offenen Garage, ein Fahrradraum, ein Müllraum und zwei Technikräume ausgeführt. Die Errichtung erfolgt nach Maßgabe der Ausführungspläne des Planers *Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSC. Arch, Mils bei Hall in Tirol*.

Es wurde vom Planer *Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSC. Arch, Mils bei Hall in Tirol* ein Planungskonzept entwickelt, das auf Grund der Ausrichtung eine optimale Besonnung beider Wohneinheiten gewährleistet. Beide Wohneinheiten erhalten als Freifläche Terrassen und Gärten. Sämtliche nähere Details, wie Größe der jeweiligen Wohneinheit, Ausrichtung, Zubehörflächen, allgemeine Flächen etc., sind aus den vorliegenden Verkaufs- und Planunterlagen ersichtlich.

01      Haus A   98,71 m<sup>2</sup>

02      Haus B   115,55 m<sup>2</sup>

### II. VER- UND ENTSORGUNG DER GESAMTEN LIEGENSCHAFT

- Strom:                           Innsbrucker Kommunalbetriebe
- Wasser:                           Innsbrucker Kommunalbetriebe
- Kanal:                            Innsbrucker Kommunalbetriebe
- Müll:                             Innsbrucker Kommunalbetriebe
- Heizung:                         Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik
- Telefon/Internet:                Leerverrohrung für Kabelfernsehen und Telekom,  
Die Grabungsarbeiten auf eigenem Grund werden vom Bauträger durchgeführt. Die Anschlussarbeiten an das öffentliche Netz sind nicht Vertragsbestandteil und nicht im Kaufpreis enthalten.

### III. BAUBESCHREIBUNG

#### III.I. Fundamentierung

Streifenfundament bzw. Betonpflaster lt. Statik, *Betongüte C25/30/XC2*; integrierte Einzelfundamente unter Säulen, Dimensionierung nach statischer Berechnung.

#### III.II. Kellermauerwerk/offene Garage

D = 20-30 cm für Außenwände *Betongüte C25/30/XC2*  
D = 18-20 cm für Innenwände *C16/20/XC1*, Schalungsklasse 2; Säulen und Unterzüge gemäß statischem Erfordernis.

#### III.II.I. Dämmung Kellermauerwerk/offene Garage

Wärmedämmung der Kellerwände gegen das Erdreich gemäß Energieausweis vom 24.10.2022. Als Schutz für die Wärmedämmung und dem Mauerwerk wird im Kellerbereich eine Noppenmatte vollflächig aufgebracht.

#### III.III. Geschossdecken

D = 20 cm über Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. 25 cm über Erdgeschoss offene Garage, *C25/30/XC1* als Stahlbeton massiv oder Elementdecken mit Aufbeton gemäß statischem Erfordernis.

#### III.IV. Dämmung Kellermauerwerk/offene Garage

Wärmedämmung der Kellerwände gegen das Erdreich und der Kellerdecke gemäß Energieausweis vom 24.10.2022. Als Schutz für die Wärmedämmung und dem Mauerwerk wird im Kellerbereich eine Noppenmatte vollflächig aufgebracht.

#### III.V. Fußbodenkonstruktion

##### a) Fußbodenkonstruktion über KG = Betonboden EG

Splittschüttung gebunden, Polyphon 1 cm, Randdämmstreifen, EPS Wärmedämmplatten, schwimmender Estrich. Ausführung erfolgt gemäß den Angaben des Energieausweises.

##### b) Fußbodenkonstruktion über EG = Betonboden OG

Schüttung gebunden, Awakust 34/30, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend 60 mm verlegt.

#### c) Trittschalldämmung über OG =Betonboden DG

Schüttung gebunden, Awakust 34/30, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend 70 mm verlegt.

#### III.VI. Außenmauerwerk

Außenmauerwerk gemäß statischen Vorgaben und Berechnung - 18 - 20 cm Betonwand *C25/30/XC1*; Vollwärmeschutz außen - Fassadendämmplatten und Edelputz- Körnung 2-3 mm. Farbliche Ausführung sinngemäß 3-D Bilder. Ausführung erfolgt gemäß den Angaben des Energieausweises.

#### III.VII. Zwischenwände/Wohnungstrennwände

- a) **Zwischenwände:** D = 10 cm bis 12,5 cm, Trockenbau-Ständerwände z.B. *Rigips, Knauf*, etc.; doppelt beplankt; gespachtelt und gemalen.
- b) **Tragende Innenwände:** Gemäß statischer Vorgaben und Berechnung; D = 18 bis 20 cm Betonwand; Zement - Kalkputz geschnitten in den Nassräumen, in den übrigen Räumen Kalk- Gipsputz ca. 10 mm verrieben.
- c) **Wohnungstrennwände:** Um eine optimale schalltechnische Lösung zu gewährleisten, werden die Wohnungstrennwände in Beton von ca. 18 - 20 cm Wandstärke und einer Trockenbau-Vorsatzschalung von ca. 7,5 cm ausgeführt.

**WICHTIG!** In Wohnungstrennwänden und Vorsatzschalungen dürfen keine Sanitär- und Heizungsinstallationen eingestemmt bzw. eingelegt werden.

#### III.VIII. Treppenanlage

Treppe außenliegend überdacht allgemein vom KG ins EG in Ortbeton säurebeständig, Oberfläche gefräst;

Treppe innenliegend je Wohneinheit EG ins OG bzw. OG ins DG in Ortbeton, Trittoberfläche Holzauflage, Spiegel gespachtelt und gemalen.

#### III.IX. Dachstuhl/Dacheindeckung

Decke betoniert, als Stahlbeton massiv, bituminöse Abdichtung (Feuchtigkeitsisolierung) und Wärmedämmung mit Gefälle. Aufbringung von 16/32 Riesel oder Bodendecker. Ausführung erfolgt gemäß den Angaben des Energieausweises

Deckenuntersicht: Innenraum; Kalk - Gipsputz 3 mm gespachtelt und gemalen

### III.X. Spenglerarbeiten

Alu - natur oder gefärbt für Dachrinnen mit Regenrohren, Fensterbleche und Attikaverblechungen, Kamineinfassungen, usw.

### III.XI. Schlosserarbeiten

Handläufe - Treppe innen: Edelstahlhandlauf 40 mm Rundrohr

Geländer: Formrohr oder Flacheisen Stahlkonstruktion pulverbeschichtet in RAL 8019.

### III.XII. Fenster- und Außentüren

Holz-Alukonstruktion ohne Blindstock. Dreh-, Drehkipp-, Schiebe- oder Fixteile laut Ausführungsplan. Ausführung erfolgt gemäß Angaben des Energieausweises (dreifach - Isolierverglasung). Ab einer Breite von 120 cm (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig bzw. zwei- oder mehrteilig ausgeführt. Bei Fensterelementen, welche die Parapethöhe von 90 cm unterschreiten, wird für die Absturzsicherung der untere Teilbereich des Fensters (Höhe ca. 100 cm) als Fixteil ausgeführt.

Die Fensterelemente selbst werden bündig an der Außenwand (Beton oder roter Ziegel) eingesetzt, so dass Sie mit der Außenseite hinter dem Vollwärmeschutz mit dem Mauerwerk abschließen.

Fensterbank innen in Werzalith, Farbe weiß. Außenfensterbank Alu Natur oder gefärbt.

### III.XIII. Heizungsanlage

Luftwärmepumpe je Wohneinheit und eine Photovoltaik am Hauptdach DG. Die Photovoltaikanlage gehört beiden Eigentümern gemäß Nutzwertanteile. Der Ertrag wie auch die Kosten werden gemäß den Nutzwerten lt. Gutachten/Grundbuch aufgeteilt.

Ausführung der Beheizung der Wohneinheiten mittels Fußbodenheizung; zentraler Fußbodenheizungsverteilerkasten im EG und OG je Wohneinheit. In jedem Zimmer und in den Bädern sind Raumthermostate für die Regelung angebracht.

### III.XIV. Warmwasser

Pufferspeicher mit Frischwassermodul im UG je Haus. Die Größe des Pufferspeichers wird nach den Vorgaben des Sanitärplaners ausgeführt.

### III.XV. Nasseinheiten

WC und/oder Bäder werden entweder mittels Fenster direkt ins Freie entlüftet bzw. innenliegende Bäder und/oder WC`s werden mechanisch entlüftet (Lüftungsventilator).

## IV. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Es wird eine gehobene Ausstattung ausgeführt. Die Käuferseite hat die Möglichkeit, ihre Ausführung individuell anzupassen.

### IV.I. Sanitäreinrichtung

#### a) Hauptbad:

1 x Waschtischanlage, zB *V & B, Subway 2.0*, weiß, 100/47 cm mit Einhebelmischer verchromt z.B. *Hans Grohe Metris*

eine Duschtasse in Acryl (zB *Hoesch Muna SoliquePro*), weiß 140 x 80 cm x 3 cm, mit Wannenträger; Unterputzarmatur, zB *Hans Grohe Raindance E240, Raindance Kopfbrause Air* mit zusätzlicher Brausegarnitur und Schubstange; Einhebelmischer verchromt. Duschwand 140 cm x Höhe 200 cm.

eine Klosettanlage spülrandlos, wandhängend, zB *V & B O.Novo* weiß mit versenktem Spülkasten. Deckel als *Softclose* ausgeführt. Betätigungsplatte zB *Geberit Simga01*.

Innenliegende Bäder ohne Fenster werden mechanisch gemäß *Pkt. III.XV.* ins Freie entlüftet (Lüftungsventilator)

#### b) WC:

eine Klosettanlage spülrandlos, wandhängend, zB *V & B O.Novo* weiß mit versenktem Spülkasten. Deckel als *Softclose* ausgeführt. Betätigungsplatte zB *Geberit Simga01*.

Handwaschbecken zB *V & B O.Novo* (klein) mit Armatur z.B. Einhebelmische Hans Grohe Metris.

Innenliegende WC`s werden mechanisch gemäß *Pkt. III.XV.* ins Freie entlüftet (Lüftungsventilator).

#### c) Küche:

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

#### d) Wasseranschluss im Freien:

Im EG (Haus A) und im OG und DG (Haus B) wird ein Kaltwasseranschluss im Bereich der Terrasse/Wandanschluss ausgeführt.



e) **Warmwasser:**

Die Warmwasseraufbereitung für Bad und Küche erfolgt über die eigene zentrale Warmwasseraufbereitung im jeweiligen Technikraum der Wohneinheit.

f) **Waschmaschine:**

1 x Waschmaschinenanschluss in der jeweiligen Wohneinheit im Bad oder im jeweiligen Technikraum.

#### **IV.II. Elektroeinrichtung**

**Schwachstrominstallationen:**

Die Elektroausstattung umfasst eine Anzahl von Decken- und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingelanlage, Telefonauslassdose, Rohinstallation für Radio/TV, Wohnungssicherungskasten. Sämtliche Leitungen in den Wohnungen werden in Unterputz ausgeführt. Sämtliche Leitungen im Untergeschoss/Keller, offene Garage, Fahrradraum, Müllraum, allgemeinen Teile, etc. werden in Aufputz ausgeführt.

a) **Diele:**

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose

b) **Vorraum / Garderobe (Haus B):**

2 Deckenauslässe, 1 Wechselschalter\*\* oder 2 Bewegungsmelder, 1 Steckdose

c) **Gang - OG (Haus A):**

1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter\*\* oder 2 Bewegungsmelder, 1 Steckdose

d) **WC:**

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose unter Klosettanlage

e) **Treppe EG - OG:**

je 1 Wandauslass, 1 Bewegungsmelder unten (Eintritt) und ein Bewegungsmelder oben (Austritt)

f) **Abstellraum/Speis:**

je 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose

g) **Küchenbereich:**

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 7 Steckdosen insgesamt für Arbeitsplattenbereich, Geschirrspüler, Kühlelement, Dunstabzug, etc. und 1 Starkstromanschluss für E-Herd.

h) **Wohnen-Essen:**

2 Deckenauslässe, 1 Wandauslass, 3 Ausschalter, 6 Steckdosen, 1 Antennensteckdose, 1 Internetanschluss

i) **Bad:**

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 3 Steckdosen

j) **Schlafzimmer - Eltern:**

je 1 Deckenauslass, 1 Kreuzschalter\*\*\*, 3 Steckdosen, 1 Internetanschluss

k) **Schlafzimmer - Kind 1 und 2:**

je 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 2 Steckdosen, 1 Internetanschluss

l) **Terrasse - EG + OG + DG:**

je 1 Wandauslass; 1 Ausschalter, 1 Steckdose (Feuchtraumausführung)

m) **Parkplatz:**

Ausführung einer Steckdose (Feuchtraumausführung) für jede Wohneinheit auf einen Abstellplatz

n) **Eingangsbereich - EG + Zugangsbereich - UG zu den Kellerabteilen:**

Wand- und Deckenauslässe mit Bewegungsmelder oder Ausschalter und Beleuchtungskörper

o) **allgemeine Garage (offen), Fahrradraum, Müllraum, etc.:**

Wand- und Deckenauslässe mit Bewegungsmelder oder Ausschalter und Beleuchtungskörper nach Bedarf

p) **Technik-/Elektroraum**

Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter und Beleuchtungskörper nach Bedarf und eine allgemeine Steckdose V220.

Sicherungskasten mit Stromzählern lt. Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens.

\*\* Wechselschalter besteht aus zwei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.

\*\*\* Kreuzschalter besteht aus drei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.

#### IV.III. Türen

##### a) Wohnungseingangstüre:

Pfostenstock, Türblatt Oberfläche innen und außen - Maxplatte (weiß, grau oder anthrazit) mit Doppelfalz und Anschlag oder Schwelle unten, Innen-Drücker, Außen-Knopf. Griffe in *Edelstahl*

##### b) Innentüre:

Holzfutterstock mit Röhrenspantürblatt, Türblatt flächenbündig Oberfläche weiß, Ausführung als Streiftüre. Drücker in Edelstahl - 2 Modelle zur Auswahl. Durchgangslichte 210cm.

#### IV.IV. Bodenbeläge

##### a) Diele / Vorraum/Garderobe / Abstellraum / Speis:

Bodenfliesen, 30 x 60 cm in verschiedenen Farben und Mustern

##### b) Gang:

Landhausdielen *Eiche natur geölt und gebürstet*; vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt.

##### c) Küche:

Landhausdielen *Eiche natur geölt und gebürstet*; vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt.

##### d) Bad/WC:

Bodenfliesen, 30 x 60 cm in verschiedenen Farben und Mustern

Wandfliesen 30 x 60 cm in verschiedenen Farben und Mustern. *Güteklasse I*, im Bad raumhoch. Im WC hinter WC-Schale auf ca. 1,50 verfliesen ansonsten mit Sockelleiste. Restliche Wände werden gespachtelt und gemalen, Fugenfarbe passend zu den Fliesen.

##### e) Schlafzimmer:

Landhausdielen *Eiche natur geölt und gebürstet*; vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt.

##### f) Wohnzimmer:

Landhausdielen *Eiche natur geölt und gebürstet*; vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt.

##### g) Terrasse EG + OG + DG:

hochwertige *Terrassenplatten (Feinsteinzeug)* ca. 60 x 60 cm in Splittbett verlegt, verschiedene Farben zur Auswahl.

#### IV.V. Malerarbeiten

✓ Sämtliche Beton- und Ziegelinnenwände werden verputzt und mit einer Mineralfarbe weiß, 2-fach gemalen, ausgeführt.

✓ Die Betondecke in den Wohnungseinheiten (EG/OG/DG) werden gespachtelt und weiß gemalen. Sämtliche Trockenbauinnenwände werden gespachtelt und weiß, 2-fach gemalen, ausgeführt. Betonwände und Betondecken in nicht bewohnten Räumen bleiben ungemalt (z.B. Kellerbereich, offene Garage, Technikraum Fahrradraum, Müllraum, Außentreppe, etc.). Sämtliche Betonwände und Betondecken im Außenbereich bleiben unverputzt natur.

**INFO!** Die verputzten Wände weisen eine abweichende Oberflächenstruktur als die gespachtelten Wände auf.

#### IV. VI. Außenbereiche

Die Zufahrt zu der offenen Garage und den Eingängen zu den Wohneinheiten werden gemäß Außenanlagenplan ausgeführt.

Die übrigen Freiflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden wieder aufgefüllt und anplaniert. Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist von jedem Eigentümer selbst durchzuführen. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist vor allem vor dem bzw. beim Übersiedeln keine Zeit für eine ordnungsgemäße Rasenpflege, so dass es ständig zu Erdverkrustungen, Unkrautwachstum, Löchern etc. führt. Sinnvoll ist daher, dass nach erfolgter Übersiedelung jeder Eigentümer selbst seinen Garten einsät und bearbeitet. Holen Sie sich dazu Tipps von Ihrem Gärtner und lassen Sie sich dazu beraten. Um einen schönen Rasen zu erhalten, ist richtige Pflege und viel Geduld notwendig.

Die thermische Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach den Gesamtkennzahlen (Seite 2) des vorliegenden *Energieausweises* vom 24.10.2022.

## Sonderwünsche und Sonstiges

Die Firma *IDU Bauträger GmbH* ermöglicht jedem Käufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten. Für den einmaligen Planungsmehraufwand entstehen dem Kunden keine Kosten.

Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind nicht Gegenstand dieser Bau- und Ausstattung und des dazugehörigen Kaufvertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe können Sonderwünsche nur durch den Bauträger ausgeführt werden und dieser ist vom Käufer zu beauftragen. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten. Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden.

Bei Beauftragung und Annahme durch den Bauträger für die Ausführung von Sonderwünschen besteht eine Gewährleistung bzw. Haftung des Bauträgers gegenüber dem Käufer. Dies gilt selbstverständlich nur für Sonderwünsche, die der Bauträger selbst ausführt oder ausführen lässt. Allfällige Kosten solcher, vom Bauträger im Namen des Käufers beauftragter, beaufsichtigter und ausgeführter Sonderwünsche, sind nicht vom garantierten Fixpreis mit umfasst, sondern hierfür ist der Werklohn jeweils gesondert zu vereinbaren und vom Erwerber/Käufer nach Vereinbarung gesondert zu entrichten.

Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Käufer direkt mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmen abgeklärt werden. Die Abrechnung Mehrkosten / Minderleistungen erfolgt zwischen Käufer und dem Bauträger.

Die *Gewährleistungsfrist* beträgt *3 Jahre* ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften.

Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden **nur** nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, **weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt**

und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen. Abweichungen werden bis +/- 3 % (§ 3 Abs. 2 Ziff 1 WEG idF. 3. WÄG [Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes]) beiderseits toleriert.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, die darin erwähnte Tiroler Bauordnung, (TBO), die Technischen Bauvorschriften (TBV) samt Nebengesetzen, den dazugehörigen Verordnungen und den genehmigten Plänen.

**BAUBEGINN:** *Frühjahr 2023*

**BAUFERTIGSTELLUNG / ÜBERGABE:** *Sommer 2024*

## ANMERKUNG FÜR DEN ANWENDER:

Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag geregelt. Zur Konkretisierung werden diese zum Teil in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

Sollten für die Beheizung von Räumlichkeiten verschiedene Systeme (Radiatoren und Fußbodenheizung) Verwendung finden, ist von Seiten der Hausverwaltung unbedingt auf die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes Bedacht zu nehmen.

### Allgemeine Hinweise:

#### a) Endreinigung:

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten). Eine Feinreinigung der Wohnung erfolgt nicht.

#### b) Austrocknung des Bauvorhabens:

Die *Austrocknungszeit* des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- (1) Möbel sollen mindestens 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- (2) Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3-mal am Tage mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten, zu lüften.
- (3) Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- (4) Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- (5) Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.
- (6) Während der Austrocknungszeit, Wände nicht tapezieren und nur geeignete Farben zum Malen der Wände verwenden.
- (7) Trocknen Sie keine Wäsche in den Wohnräumen.
- (8) Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokultur-bepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- (9) Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.

(10) Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

(11) Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur max. 52 - 57 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

### c) Weitere Informationen:

- (1) Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons/Acryl ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon/Acryl verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikon- und Acrylfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.
- (2) Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik.
- (3) Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil.
- (4) Bei allen angeführten Massen handelt es sich um Rohbaumasse. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm kann sich das Rohbaumass je Wandseite um ca. 1 bis 1,5cm verringern.

### Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- ✓ Die anfallenden Kauf- und Finanzierungskosten. Das sind insbesondere die Grunderwerbssteuer von 3,5 % an das Finanzamt, die Eigentums-eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an das Grundbuch, die Vertragsserrichtungskosten an den Vertragsserrichter, die notwendigen Barauslagen, Gerichtsgebühren, Beglaubigungen, die Finanzierungskosten wie Pfandrechts-eintragungsgebühr, etc. Näheres entnehmen Sie dem beiliegenden Merkblatt für Nebenkosten.
- ✓ Einrichtungsvorschlag in den Grundrissplänen (dient lediglich zur besseren Veranschaulichung)
- ✓ Die technisch und baubehördlich nicht erforderlichen Einfriedungen und Einzäunungen.
- ✓ Garagentor

Dezember 22

EINRICHTUNGSVORSCHLAG IST NICHT VERTRAGSBESTANDTEIL UND DIENT NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG - UNVERBINDLICHE PLANDARSTELLUNG - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!

# AUSZUG BADAUSSTATTUNG:



**DOPPELWASCHTISCH**  
z.B. Villeroy & Boch Subway 2.0, weiß ca.100/47cm  
z.B Armatur - Hans Grohe Metris



**DUSCHTASSE**  
z.B. Hoesch Mona Solique Pro, weiß ca. 140/80cm



**KOPFBRAUSE**  
z.B Hans Grohe Raindance



**UNTERPUTZARMATUR**  
z.B. Hans Grohe



**WC SPÜHLRANDLOS**  
z.B. Villeroy & Boch O. Novo



**WC BETÄTIGUNGSPLATTE**  
z.B. Sigma 01



**WC HANDWASCHBECKEN**  
z.B. Villeroy & Boch O. Novo ca. 36/25cm  
z.B Armatur - EHM Hans Grohe Metris



**BRAUSEGARNITUR**  
z.B.Hans Grohe Raindance



**WANDANSCHLUSS**  
z.B. Hans Grohe

ZWEIFAMILIENHAUS, Klamstrasse 152, Innsbruck

Ausstattung - BAD

für beide Einheiten

22.11.2022  
DATUM



# Zweifamilienhaus KLAMMSTRASSE 152, KRANEBITTEN, INNSBRUCK

ALLG. DATEN UND ANGABEN von den einzelnen WOHNHEITEN										
Top Nr.	Geschoss	Wohnungs-Typ	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Terrasse EG/OG m <sup>2</sup>	Terrasse DG m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Grundkosten gesamt	Baukosten gesamt	Kaufpreis	FREI/ VERKAUFT
Wohnung - Haus A	EG/1.OG	4-Zimmer	98,71	18,41		52,54	455.300	844.300	EUR 1.374.600	FREI
Wohnung - Haus B	1.OG/DG	4-Zimmer	115,55	8,24	7,55	57,55	511.470	1.188.320	EUR 1.774.790	FREI
<b>AUTOABSTELLPLATZ - TIEFGARAGE</b>										
TG-Platz MITTE	EG	Erwerb eines Garagenabstellplatz			13,00		10.420	22.880	EUR 33.300	FREI
TG-Platz RAND	EG	Erwerb eines Garagenabstellplatz			Überbreite von 2,80		11.300	24.600	EUR 35.900	FREI

IDU Bauträger GmbH

Februar 23

**Kauf-Nebenkosten sind:**

die Grunderwerbssteuer an das Finanzamt (3,5%); die Eigentumseintragung an das Grundbuch (1,1%), die Vertragserrichtungs- und Treuhandschaftskosten an den Notar (1,75% + Ust.); Barauslagen, Grundbuchsanträge, etc. sind separat zum Kaufpreis zu begleichen. Gesamt ca. 6,75%. **PROVISIONSFREI direkt** vom BAUTRÄGER!

# DATENSCHUTZERKLÄRUNG

## 1. Personenbezogene Daten:

Nur mit Ihrer Einwilligung und Zustimmung zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken (Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung, Pacht, Verpachtung, Beauftragung Sonderwünsche) oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt, berechtigen Sie die *IDU Bauträger GmbH*, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens, Ihre personenbezogenen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Dies unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Von uns werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, welche für die Durchführung und Abwicklung unserer vertraglichen Leistungen erforderlich sind oder welche uns von Ihnen freiwillig zur Verfügung gestellt werden.

Unter personenbezogenen Daten versteht man alle Daten, welche Detailangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse bzw. Informationen enthalten, wie zum Beispiel Name, Adresse, Telefonnummer, Mobilnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Gehaltsnachweise, Unterhaltszahlungen, Alimente, Geburts-, Staatsbürgerschaftsurkunden, Fotos, Aufzeichnungen, etc..

## 2. Auskunft und Löschung:

Sie haben als Kundeln jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten und personenbezogenen Daten, auf deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Datenverarbeitung. Sie haben ebenfalls das Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung und Datenlöschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Wir ersuchen Sie, sofern sich Änderungen Ihrer personenbezogenen Daten ergeben, uns diese unaufgefordert schriftlich\* mitzuteilen.

Ihnen steht das Recht zu, jederzeit eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten allenfalls zu widerrufen. Hierzu muss Ihre Eingabe bzw. Ihr Auftrag auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Änderung, Widerspruch und / oder Datenübertragung an die im Punkt 8. dieser Datenschutzerklärung angeführten Anschrift schriftlich\* gerichtet werden. Dieser Auftrag wird, sofern damit ein nicht unverhältnismäßiger Aufwand einhergeht, von uns erfüllt bzw. bearbeitet.

Sofern Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzgesetz verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in irgendeiner Art und Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren bzw. sich an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Hierfür ist in Österreich die Datenschutzbehörde zuständig.

## 3. Datensicherheit:

Durch entsprechende organisatorische sowie technische Vorkehrungen in unserem Büro sind Ihre personenbezogenen Daten geschützt. Diese organisatorischen und technischen Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz von unerlaubten, rechtswidrigen oder auch zufälligen Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz den Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessenen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen Informationen, welche Sie uns über das Internet bekanntgeben, von externen Personen eingesehen und / oder genutzt werden.

Aufgrund des vorerwähnten Umstandes teilen wir Ihnen mit, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Veröffentlichung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachten Fehlern bei der Datenübertragung und / oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB durch Hackangriff auf E-Mail-Account bzw. Telefon, Abfangen von Faxen, etc.).

## 4. Verwendung der Daten:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke, als die durch das Vertragsverhältnis oder durch Ihre Einwilligung, oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der geltenden DSGVO gedecktem Zwecke, verarbeiten.

## 5. Übermittlung / Weitergabe von Daten an Dritte:

Damit wir Ihren Auftrag ordnungsgemäß erfüllen können, ist es notwendig und erforderlich, dass wir Ihre Daten an Dritte (zB Professionisten und deren Subunternehmen, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, öffentliche Institutionen, Behörden und Ämter, Förderungsabteilungen, Banken, Versicherungen, etc. derer wir uns bedienen und/oder denen wir Daten zu Verfügung stellen müssen, sowie Gerichten weiterleiten. Diese Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insbesondere aufgrund Ihres Auftrages oder Ihrer vorigen Einwilligung bzw. Zustimmung.

Sollten ihre personenbezogenen Daten außerhalb Österreichs weitergegeben werden, so geschieht dies nur an jene Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass diese Länder über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen.

## 6. Bekanntgabe von Datenpannen:

Wir versuchen und sind stets bemüht, sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und Ihnen gegebenenfalls unverzüglich bzw. der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, welche betroffen sind, gemeldet werden.

## 7. Aufbewahrung der Daten:

Die Daten werden von uns nicht länger aufbewahrt, als diese zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen sowie zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich und nötig sind.

## 8. Unsere Kontaktdaten:

Es ist uns besonders wichtig, Ihre Daten zu schützen. Für Ihre allfälligen Fragen oder Ihren Widerruf stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

IDU Bauträger GmbH  
Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens  
Telefon: +43 5224 57855, Telefax: +43 5224 57855-8  
E-Mail: [office@immo-tirol.at](mailto:office@immo-tirol.at)

# Merkblatt über voraussichtlich erwachsende Nebenkosten von Rechtsgeschäften und weitere Informationen

## I. KAUFVERTRÄGE

- 1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung** 3,5 %  
ermäßigter Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen 2,0 %  
Grunderwerbssteuerbefreiung in Sonderfällen möglich (§ 3 Grunderwerbssteuergesetz 1987)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1 %
- 3. Barauslagen für Beglaubigungen** und Stempelmarken laut Tarif
- 4. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) für die Bewilligung des Grunderwerbs durch Ausländer.
- 6. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren.
- 7. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 8. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber**  
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich.  
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderungsdarlehens.
- 9. Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)
- 10. Vermittlungsprovision lt. § 15 Abs. 1 IMVO**

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von			
✓	Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	bis € 36.336,42	je 4%
✓	Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird	von € 36.336,43 bis € 48.448,49	
✓	Unternehmen aller Art	(Wertgrenzenbereich) je € 1.453,46	
✓	Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück	ab € 48.448,49	je 3%

Die Provisionsätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zuzüglich 20 % USt.

## II. MIETVERTRÄGE

- 1. Vergebühung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. AUSNAHME: Keine Mietvertragsgebühr fällt für Wohneinheiten (Wohnungen, Häuser) an, die als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- 2. Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

## III. PACTHVERTRÄGE

NICHT RELEVANT!!!

## IV. BAURECHT

### 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 all-fälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes 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

- 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.
- 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 Grundstückwertverordnung zu berechnen.

### 2. Grundbucheintragungsgebühr

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

### 3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision lt. § 18 Abs. 1 IMVO)

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

Bei Vermittlung von Baurechten	
• von 10 bis 30 Jahren	je 3 %
• über 30 Jahre	je 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.

## V. HYPOTHEKARDARLEHEN

- 1. Grundbucheintragungsgebühr** 1,2 %
- 2. Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6 %
- 3. Kosten der Errichtung** der Schuldurkunde nach Vereinbarung im Rahmen der Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
- 4. Barauslagen** für Beglaubigungen laut Tarif
- 5. Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
- 6. Vermittlungsprovision** - darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.



## VI. FINANZIERUNGSKOSTEN

Bei Finanzierung des Rechtsgeschäftes durch Kredit:  
Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, etc.)

## VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

### 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienveräußerungssteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.3.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem **1.4.2002** (bzw. 1. 4. 1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfälle“ zu unterscheiden.

#### „Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **1.4.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem 1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienveräußerungssteuer in Höhe von 25 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. 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.

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 Immobilienveräußerungssteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragsserrichter) 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 1.4.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1.4.1997)** wird pauschal der **Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis)** besteuert.

4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.

18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

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

### 2. Ausnahmeregelungen /Befreiung von der Immobilienveräußerungssteuer

#### 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 Immobilienveräußerungssteuer an. **WICHTIG!** Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Grundstücksgröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

#### 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. **WICHTIG!** Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Wohnflächengröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

#### C) Weitere Ausnahmen

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

### 3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinnermittlung

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

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

### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2,3 und 4 EStG 1988 oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 (Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

### 5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß UStG

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 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden. Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

### 6. Veräußerung von Waldgrundstücken

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

## VIII. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 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 Geschäftes. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.
- § 10** Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

### Besondere Provisionsvereinbarungen

- § 15** (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

- c. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande 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 zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
- d. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

§ 15 (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

- a. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zu Stande gekommen ist, oder
- c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

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

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

#### IX. HINWEIS auf § 30 b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ sowie auf die ZULÄSSIGKEIT der DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

§ 30 b Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages 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 sämtlichen dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäftes 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.

**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 tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

#### X. HÖCHSTDAUER von ALLEINVERMITTLUNGSaufTRÄGEN gem. § 30 c KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

- § 30 c (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit
- drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
  - 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.
- § 30 c (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.

#### XI. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 3, § 3 a und § 30 a des KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (RÜCKTRITTSRECHT) in der geltenden Fassung

Für einen Kunden, der **Verbraucher** nach § 1 KSchG ist, haben diese Paragraphen Gültigkeit:

- § 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum zu Stande kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem zu Stande kommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Versicherungsträgern spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.
- (2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße, in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume, gebracht hat.
- (3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,
- wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
  - wenn dem zu Stande kommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
  - bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt € 45 nicht übersteigt.
- (4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmens enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das zu Stande kommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.
- § 3a. (1) Der Verbraucher kann seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.
- (2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind
- a) die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, b) die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, c) die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und d) die Aussicht auf einen Kredit.
- (3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.
- (4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn
- a) er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
  - b) der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
  - c) der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.
- (5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.
- § 30a. (1) 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.

- (2) 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.
- (3) 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).

## XII. 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 an- zuwenden, 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.

## XIII. ENERGIEAUSWEIS

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

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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.

Ab 1.12. 2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalschutzte Objekte sind - anders als bisher - nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

## XIV. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbotsteller wird gemäß § 30b KSchG von der *Immorealitäten Immobilienreuhand GmbH* ordnungsgemäß aufgeklärt über

- Ausübung der Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 Abs. 3.       über wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG.