

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Jenbach: 3-Zimmer Wohnung inkl. 1 Autoabstellplatz im Freien

Badgasse, 6200 Jenbach, Österreich
Nähe: Kindergarten



Eckdaten Objektnummer 798

Wohnfläche: ca. 62,44 m²
Kellerfläche: ca. 2,87 m²

Mietdauer: 3 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Eigentumsform: Miteigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2019
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 2. Etage / 2. Obergeschoß
Lift: Personenaufzug
Zustand: neuwertig
Zimmer: 3
Garage: 1 (ca. 12,25 m²)
Stellplatz: 1 (ca. 12,25 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.049,03 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	12,87 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,94 €

Miete:	800,00 €
Betriebskosten:	183,44 €
Heizkosten:	29,22 €
Warmwasser:	14,46 €
Parkplatz:	3,82 €
Sonstiges:	38,79 €
Umsatzsteuer:	30,27 €
monatliche Gesamtbelastung:	1.100,00 €

Ihr Ansprechpartner:



GRASL Immobilien
Mobil: +43 690 10673243
E-Mail: sekretariat@grasl-immobilien.at

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Einmalkosten für Mietvertragserstellung: 500,00 € zzgl. 20 % USt.

Energieausweis gültig bis: 21.08.2026

Heizwärmebedarf: **A++** 26 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A++** 0,55

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.

Sprechen Sie uns an...



Detailbeschreibung

Willkommen in dieser traumhaften Wohnung, die sich in einem 2019 fertiggestellten Wohnhaus befindet. Die Immobilie besticht durch ihre Helligkeit, Freundlichkeit und zeitgemäße Ausstattung – ein Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt. Mit einer optimalen Raumaufteilung und hochwertigen Materialien lädt diese Wohnung zu einem komfortablen Wohnen ein.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 62,44 m²
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit einer barrierefreien Dusche und einer Badewanne
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Fußbodenheizung
- 1 Kellerabteil
- **1 Autoabstellplatz** im Freien **ist inkludiert**
- 1 Tiefgaragenstellplatz (zusätzliche Miete: 75,00 €)

Die Wohnung gliedert sich in einen Eingangsbereich (ca. 4,85 m²), von dem man in das Kinderzimmer (ca. 9,12 m²) und in das Bad (ca. 7,37 m²) gelangt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer barrierefreien Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Ebenfalls befindet sich ein WC im Badezimmer. Die großzügige Wohnküche (ca. 26,50 m²), welche mit einem E-Herd, einem Dunstabzug und einem Geschirrspüler ausgestattet ist, lädt zu gemütlicher Zweisamkeit oder zu einem netten Abend mit Freunden oder Bekannten ein. Das Schlafzimmer (ca. 14,60 m²) lässt sich mit einem großen Doppelbett, einem Kleiderschrank und einer Kommode möblieren.

Die Wohnung beeindruckt mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Elektrisch zu bedienende Raffstores ermöglichen eine individuelle Lichtgestaltung in allen Räumen und gewähren gleichzeitig Privatsphäre.

Ein Personenlift bringt sie in dieses kleine Wohnjuwel und komplettiert diese Immobilie mit einem Tiefgaragenstellplatz, einem Abstellplatz im Freien und einem großzügigen Kellerabteil.

Diese moderne Traumwohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein helles und freundliches Zuhause suchen. Die gute Ausstattung, die optimale Raumaufteilung und die exzellente Lage machen diese Immobilie zu einem Ort des Wohlfühlens. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses kleine Wohnjuwel zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sonstige Angaben

Kaution:

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.

Sprechen Sie uns an...



- 3 BMM (Brutto-Monats-Mieten = Miete zzgl. MwSt. und Betriebskosten)

Mietvertragserrichtung:

- € 500,00 zzgl. 20 % USt.

Courtagepassus

Das gegenständliche Angebot ist unverbindlich, freibleibend und vorbehaltlich einer allfälligen Zwischenverwertung. Alle Angaben dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und basieren ausschließlich auf Informationen und Unterlagen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich schriftlich mit.

Sofern Sie eine **Immobilie verkaufen oder vermieten** möchten, können sie uns jederzeit kontaktieren. Für eine **unverbindliche Verkehrswertschätzung**, eine **bankenunabhängige Finanzierungsvermittlung** sowie eine **umfassende individuelle Beratung** rund um Ihre Immobilie stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung - wir freuen uns schon auf Ihre Kontaktaufnahme!

GRASL Immobilien

Münchner Straße 11

A-6130 Schwaz

M: office@grasl-immobilien.at

Weitere interessante Objekte finden Sie unter www.grasl-immobilien.at

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Solarenergie, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Tiefgarage, Fahrradraum, Öffnbare Fenster, Toilette, UMTS-Empfang, Rollläden, Flachdach, Bergblick, Stadtblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster, Bad mit WC

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Lage

Jenbach ist ein Verkehrsknotenpunkt mit besten Anschlussmöglichkeiten ins Zillertal, Achenal und gesamte Inntal. Sie benötigen nicht zwangsläufig ein eigenes Auto, denn das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und die Infrastruktur in Jenbach lässt es zu, dass Sie alles fußläufig oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Schwimmbad, Restaurants, etc. und bei knapp 7.000 Einwohnern ein reges Vereins Leben mit fast 100 eingetragenen Vereinen bieten eine Rundumversorgung im täglichen Leben. Dazu kommt noch die geografische Nähe zu all den vielen Erholungs- und Wandergebieten, Seen und Sehenswürdigkeiten und das wohl größte Plus ist die Firmenvielfalt, die sich in und um Jenbach angesiedelt hat. Auch bekannte und große Firmen wie INNIO Jenbacher GmbH und Binderholz haben einen Firmensitz in Jenbach.

Badgasse, 6200 Jenbach



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	7.750 m
Krankenhaus	7.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	750 m
Bäckerei	750 m
Einkaufszentrum	6.500 m

Verkehr

Bus	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.250 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	250 m

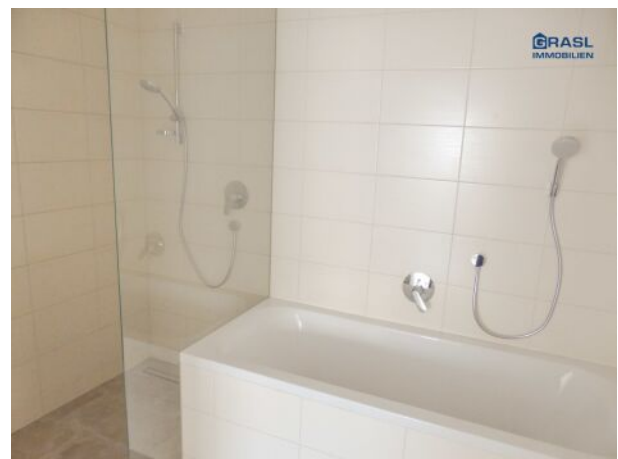
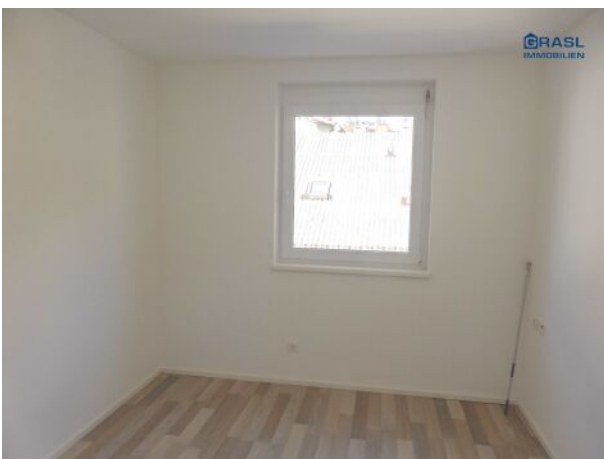
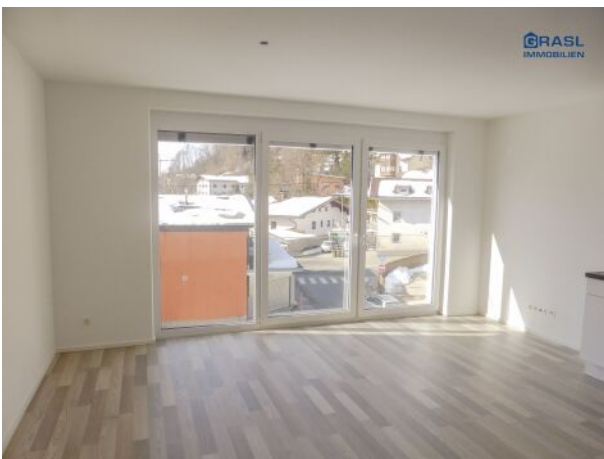
Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



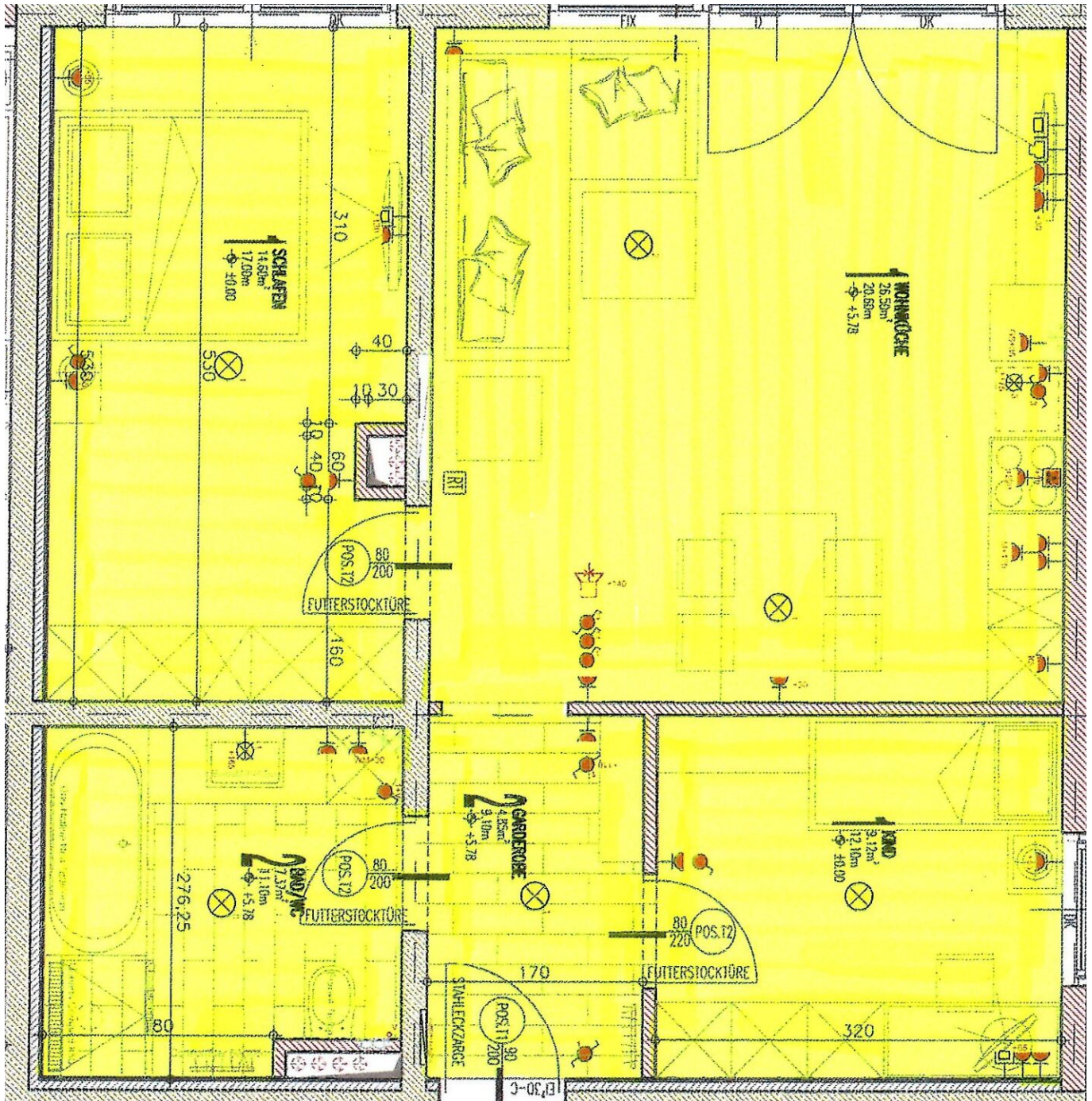
Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
 KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
 Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.
Sprechen Sie uns an...



Unsere Dienstleistungen:

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG - IMMOBILIENVERMITTLUNG - HAUSVERWALTUNG

Rechtliche Hinweise (Kundeninformation und Vermittlungsbedingungen):

Dieses Exposé samt beigefügten Dokumenten ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie also nicht der beabsichtigte Adressat sein, ist jede Veröffentlichung, Weiterleitung oder sonstige Verwendung der Inhalte dieser Nachricht strengstens verboten. Wir bitten Sie daher, den Absender des Exposés umgehend schriftlich zu verständigen und das Exposé anschließend sofort zu vernichten. Für Fehler, die bei der Übermittlung des Exposés auftreten können, übernimmt die Firma GRASL Immobilien keine Haftung. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die auf unserer Homepage unter www.grasl-immobilien.at/agb veröffentlicht und einsehbar sind!

Die Firma Grasl Immobilien ist beauftragt, den Verkauf bzw. die Vermietung der angebotenen Liegenschaft zu vermitteln. Das gegenständliche Angebot ist freibleibend sowie unverbindlich und gilt vorbehaltlich Irrtümer, Änderungen und einem allfälligen Zwischenverkauf bzw. einer allfälligen Zwischenvermietung. Alle im Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie basieren auf den Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer/Verkäufer/Vermieter sowie von Dritten als Grundlage für den Verkauf bzw. die Vermietung der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Eine Überprüfung der vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben, wurde von der Firma Grasl Immobilien nicht vorgenommen und sind diese daher ohne Gewähr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen, wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen und dergleichen sind ebenfalls nicht überprüft worden. Die Firma Grasl Immobilien übernimmt daher keinerlei Haftung für sämtliche im Exposé enthaltene Informationen und Angaben!

Interessenten werden aus formellen Gründen ersucht, die namhaft gemachte Immobilie weder alleine zu betreten noch den Eigentümer/Verkäufer/Vermieter direkt zu kontaktieren. Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche sind ausschließlich über die Firma Grasl Immobilien zu vereinbaren! Aus rechtlichen Gründen ergeht an den Abgeber automatisch eine Information über die Namhaftmachung der gegenständlichen Kauf- bzw. Mietgelegenheit.

Eine Veröffentlichung bzw. Bewerbung des gegenständlichen Exposés sowie der darin enthaltenen Bilder und Texte (auch nur auszugsweise) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Firma Grasl Immobilien und unterliegt dem Copyright. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz in Höhe der möglicherweise entgangenen Käufer-/Mieter- und Verkäufer-/Vermieterprovision.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer/Verkäufer/Vermieter nach Aufklärung über die ab 1.1.2009 geltende generelle Vorlagepflicht noch nicht vorgelegt und gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Die Firma Grasl Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Einmalige Nebenkosten:

Siehe beiliegende Nebenkostenübersicht!

Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

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

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a 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 § 30a 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).

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