NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

# Tolles Einfamilienhaus in schöner ruhiger Lage 15 Min. von Klagenfurt

EXPOSÉ



**Kaufpreis € 199.000**



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Michael RUSCHNIG
+43 (0) 664.397 57 33
ruschnig@neuhauser-immobilien.at

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Details zur Immobilie

| Wohnfl./Nutzfl. | Grundstück | Kaufpreis |
|---|---|---|
| **115m²** | **621m²** | **€ 199.000** |

| | |
|---|---|
| **Lage** | Sonnige und ländliche Lage in Wabelsdorf. |
| **Nähe** | Klagenfurt, Poggersdorf, Grafenstein, Völkermarkt. |
| **Wohn-/Nutzfläche ca.** | ca. 115 m² Wohnfläche + Nebengebäude mit Garage. |
| **Grundstück** | 621 m² flaches, sonniges Grundstück! |
| **Baujahr** | 1952 |
| **Beschreibung** | Dieses Wohnhaus liegt in einer ruhigen, wunderschönen, ländlichen Lage in Wabelsdorf. Die Liegenschaft befindet sich nur 15 Autominuten östlich von Klagenfurt.<br>Das Haus hat im Erdgeschoss:<br>ein kleiner Windfang ca. 3,42 m², ein Vorraum ca. 7,74 m², eine Küche ca. 13,75 m², ein Wohnzimmer ca. 18,23 m², ein Schlafzimmer ca. 13,23 m², ein kleines Badezimmer ca. 4,27 m² mit Badewanne und Toilette, eine kleine Speis ca. 0,56 m².<br>Im Obergeschoss:<br>ein kleiner Abstellraum ca. 1,21 m², ein Vorraum ca. 6,64 m², ein Schlafzimmer ca. 16,36 m², ein Kinderzimmer ca. 15,80 m², ein Gästezimmer ca. 13,8 m².<br>Das Gebäude ist teilweise unterkellert:<br>Heizraum ca. 4 m² , ein Tankraum ca. 7 m².<br>Es gibt eine Garage ca. 13 m² und im Nebengebäude mehrere freie Lagerflächen. |
| **Stellplätze** | Mehrere Abstellplätze, 1 Garage. |
| **Zimmer** | 5 |
| **Böden** | Parkettböden, Kunststoffböden, Teppichböden. |
| **Fenster** | Kunststofffenster mit Doppelverglasung |

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

| | |
|---|---|
| **Heizung** | Ölheizung, Zentralheizung. |
| **Bad** | 1 Badezimmer mit WC und Badewanne |
| **Möblierung** | Laut Bildern |
| **Zustand** | Sehr gemütliches und einwandfreies Häuschen. |
| **Beziehbar** | Sofort |
| **Betriebskosten** | € 230,-- im Quartal für Müll, Kanal, Wasser, Grundsteuer. |
| **Kaufpreis** | **€ 199.000,--** |
| **Vermittlungshonorar** | 3,0% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. |
| **Kaufnebenkosten** | 3,5% Grunderwerbssteuer<br>1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)<br>3,0% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.<br>1,0% Kaufvertragskosten laut Notartarif zzgl. 20% USt.<br>0,1% Barauslagen für Beglaubigungen<br>1,2% Eintragung des Darlehens ins Grundbuch |



**Michael RUSCHNIG**
+43 (0) 664.397 57 33
ruschnig@neuhauser-immobilien.at

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft









9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft









9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft









9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft



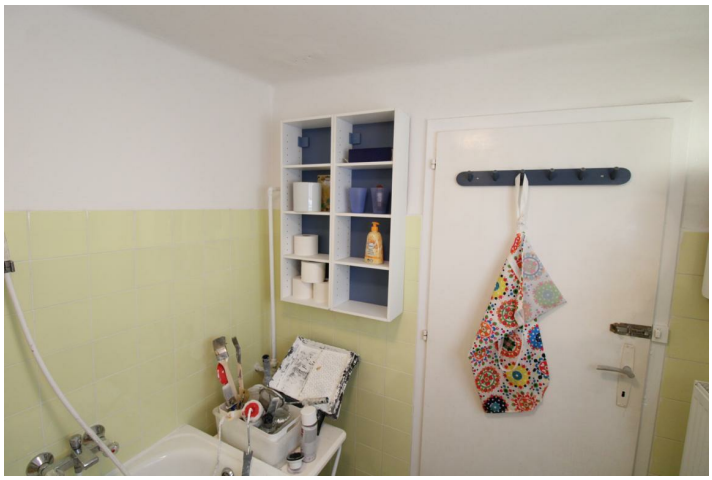






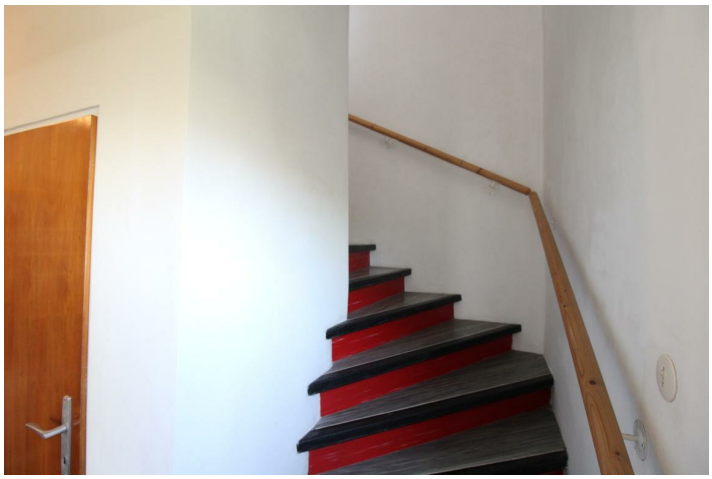
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft



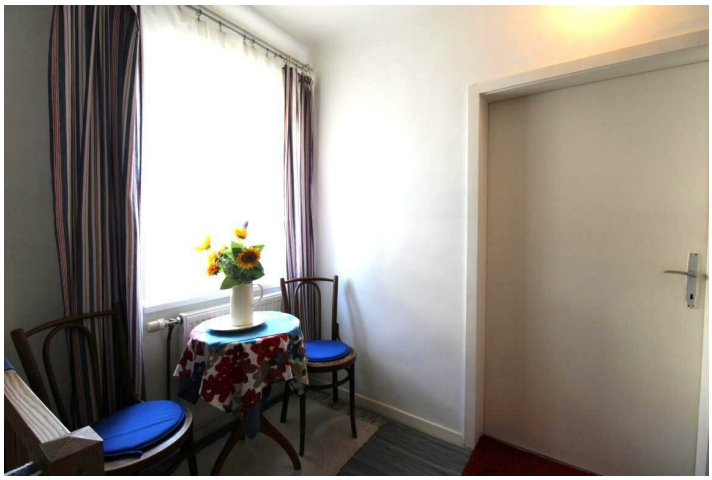






9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft









9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft









9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Bilder der Liegenschaft

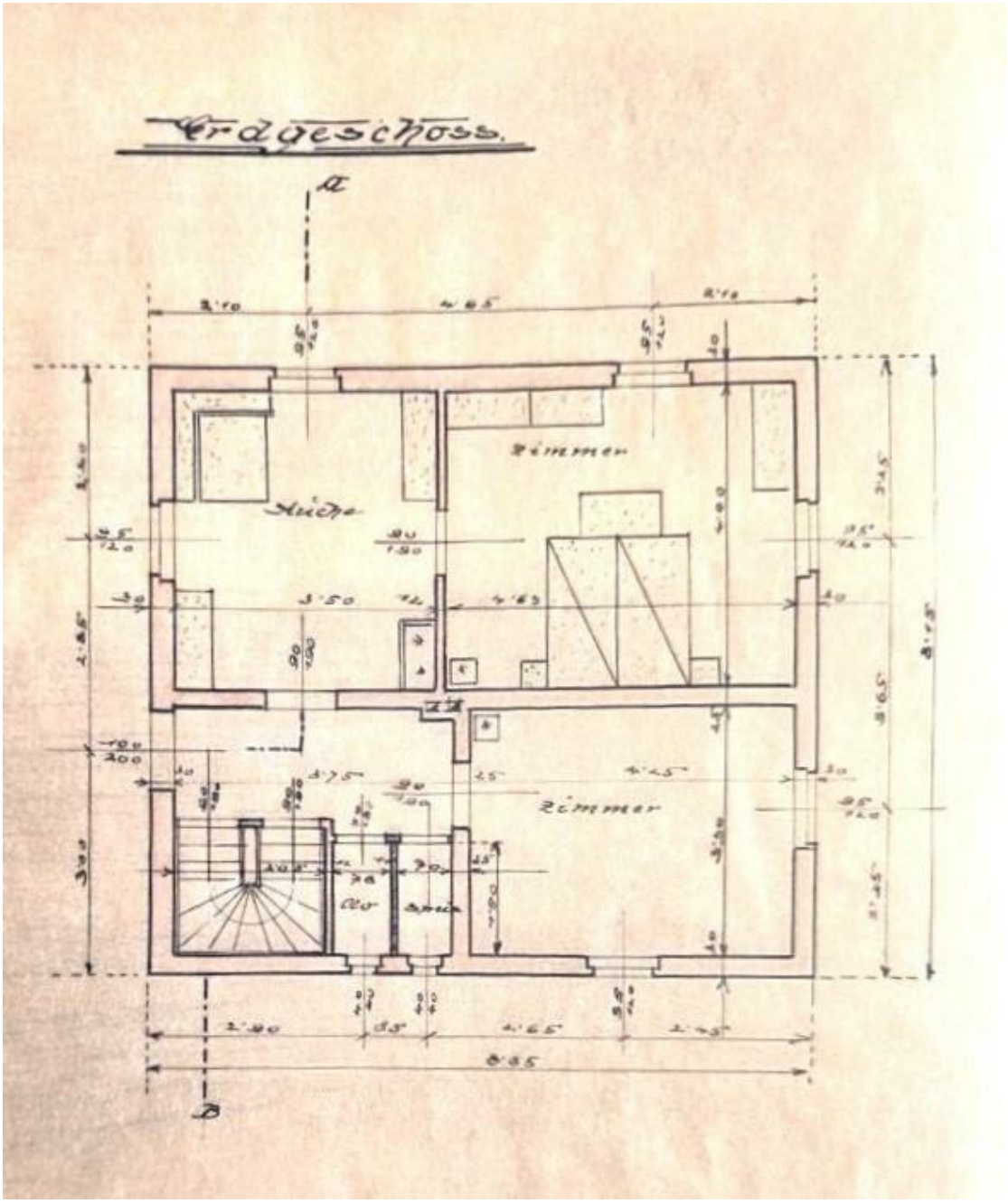






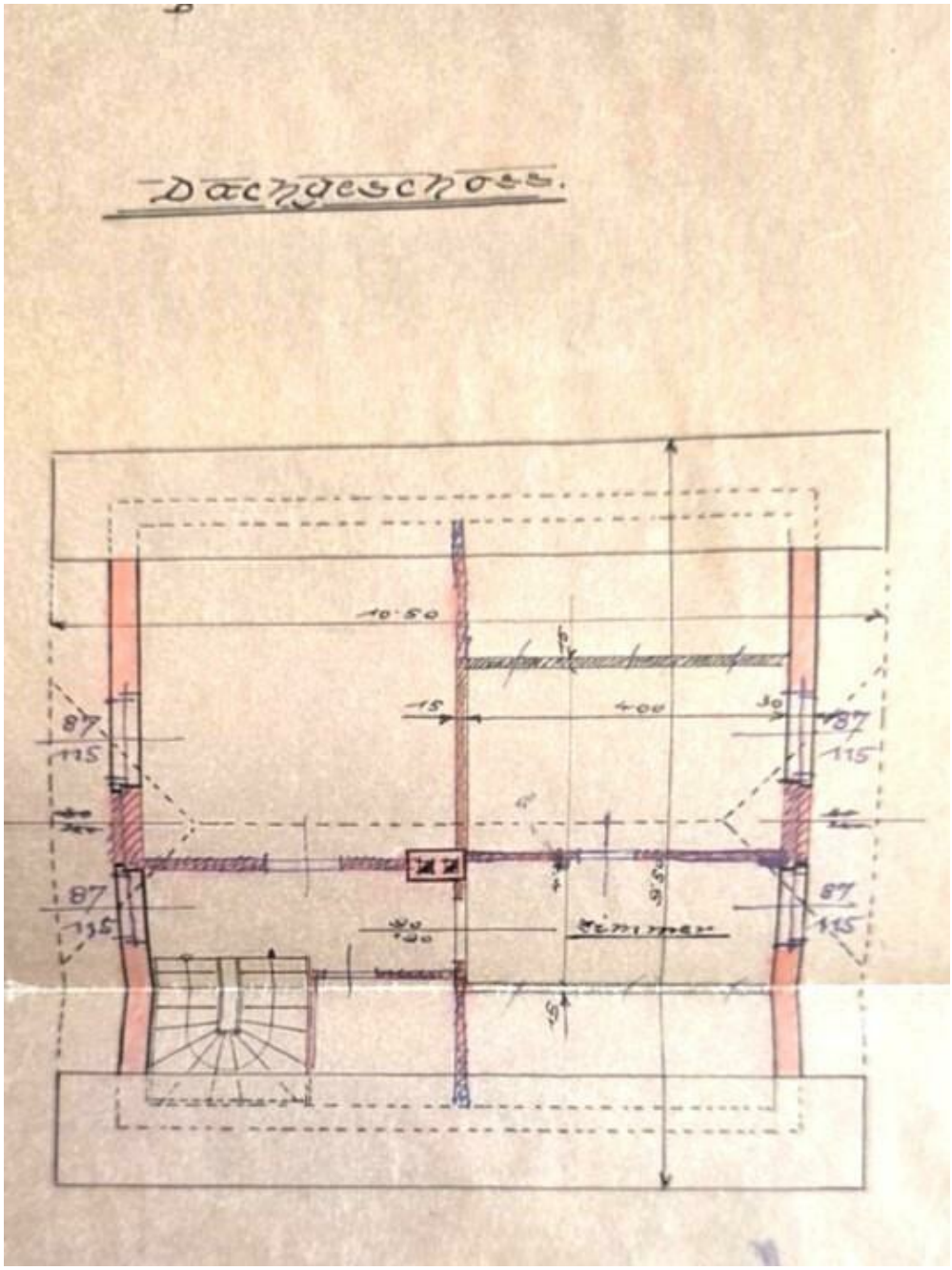
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



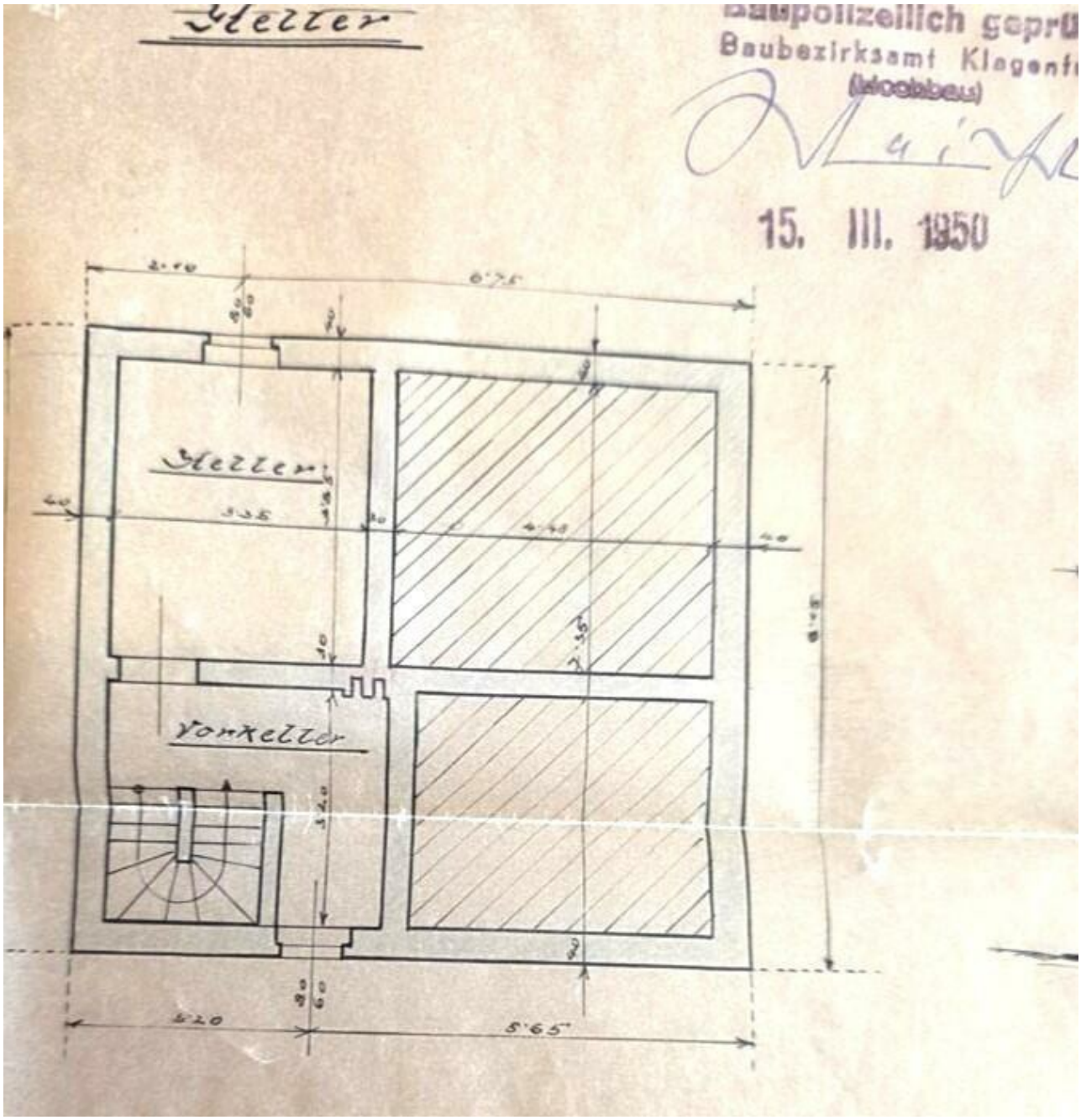
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



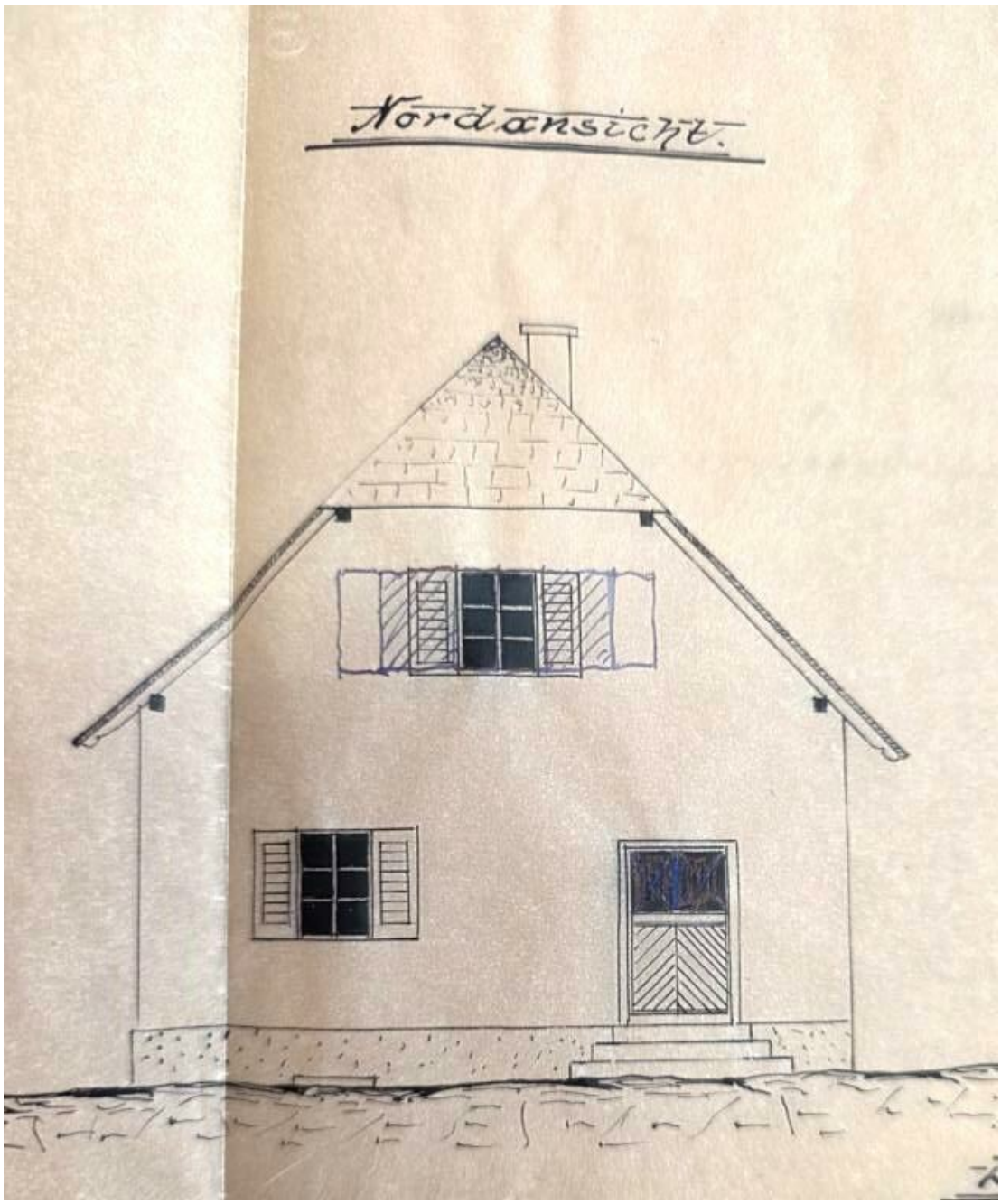
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



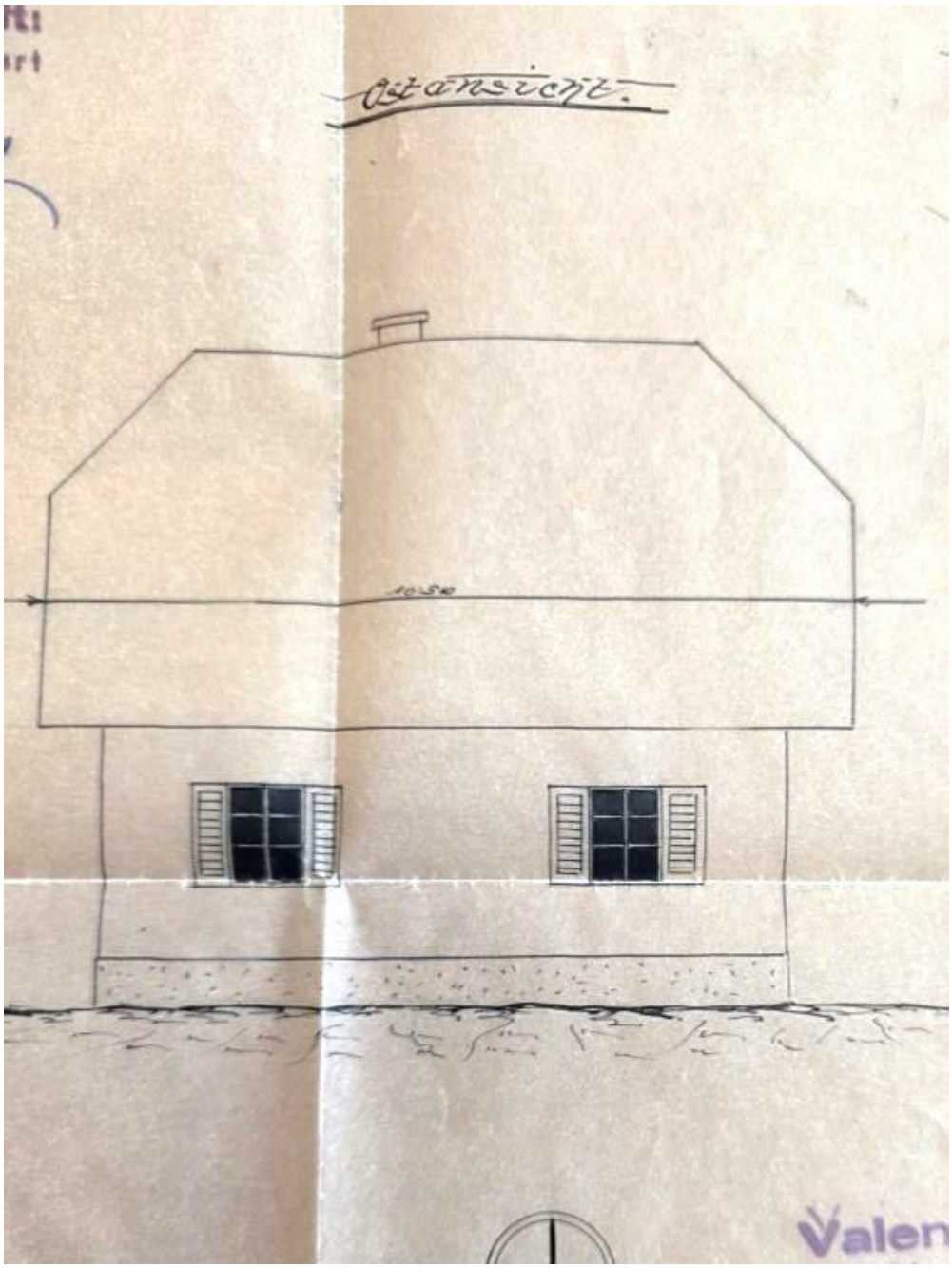
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



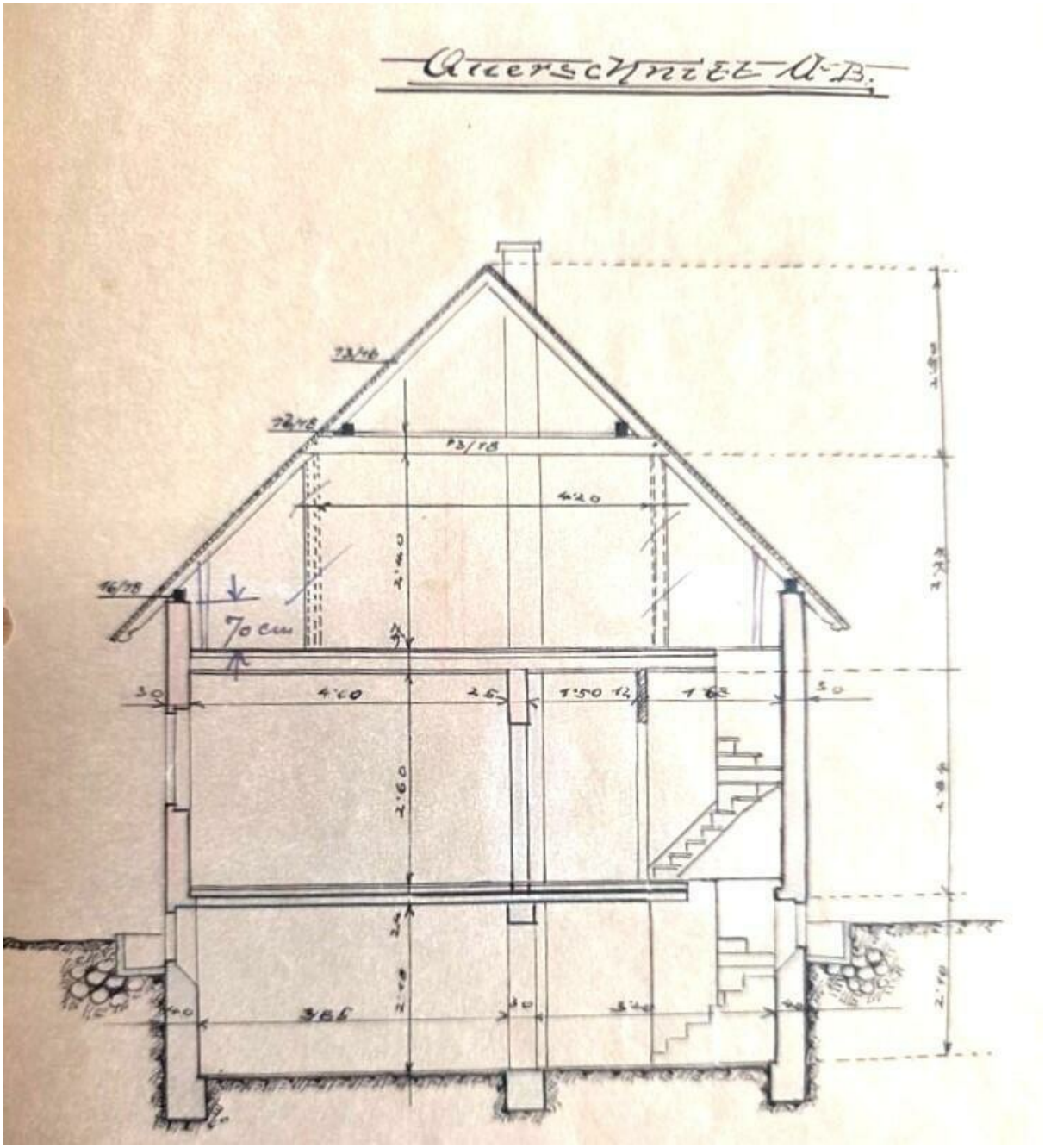
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



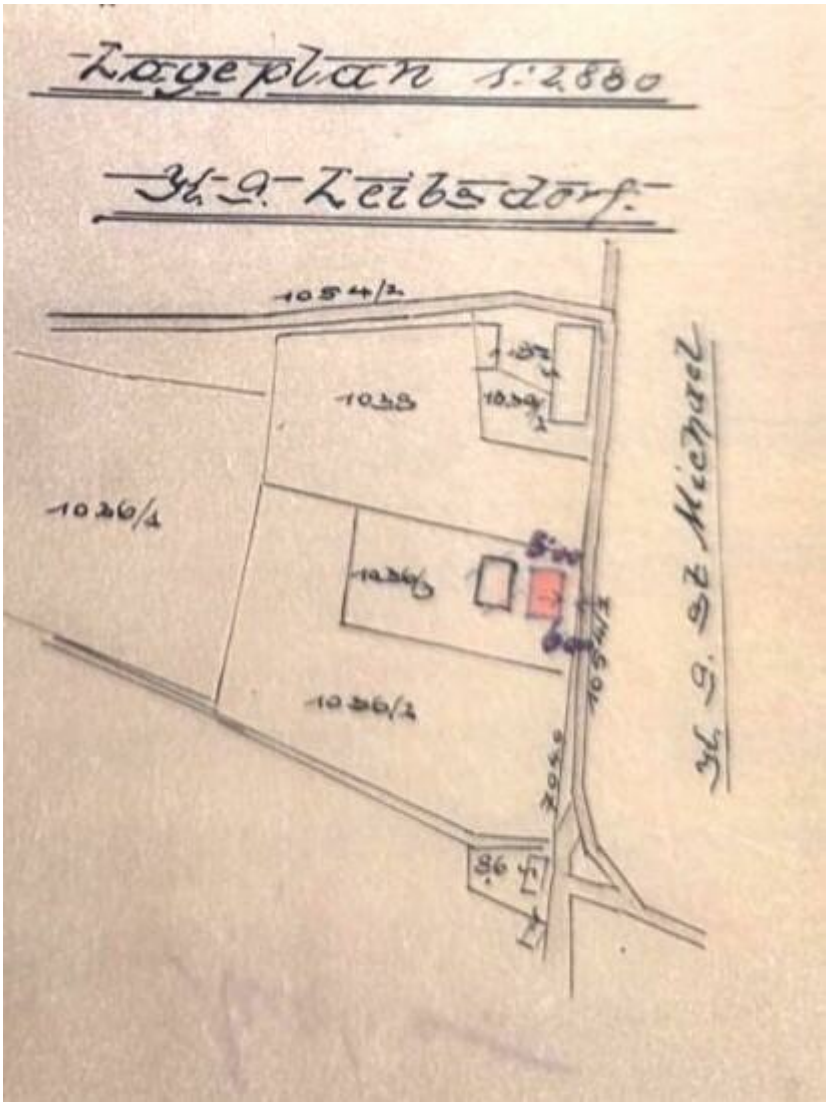
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



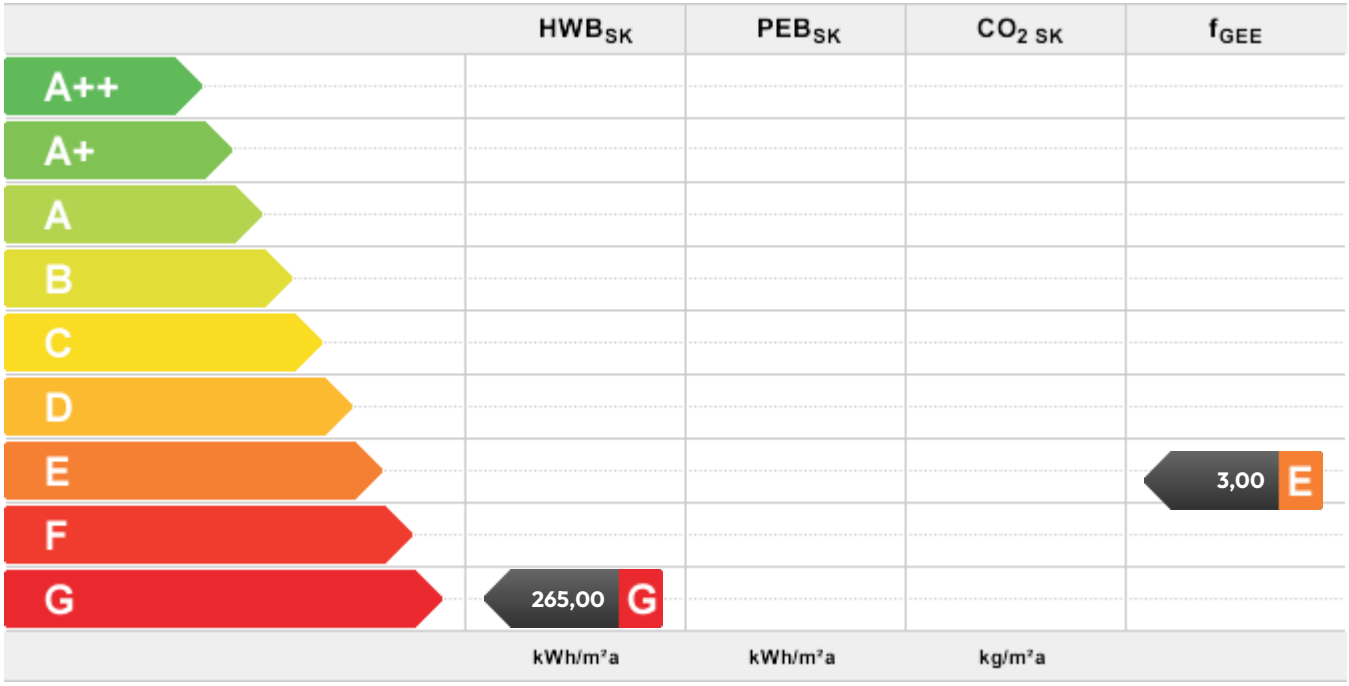
9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Pläne der Liegenschaft



9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Energiewerte der Immobilie




**Legende:**

**$HWB_{SK}$:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr

**$PEB_{SK}$:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

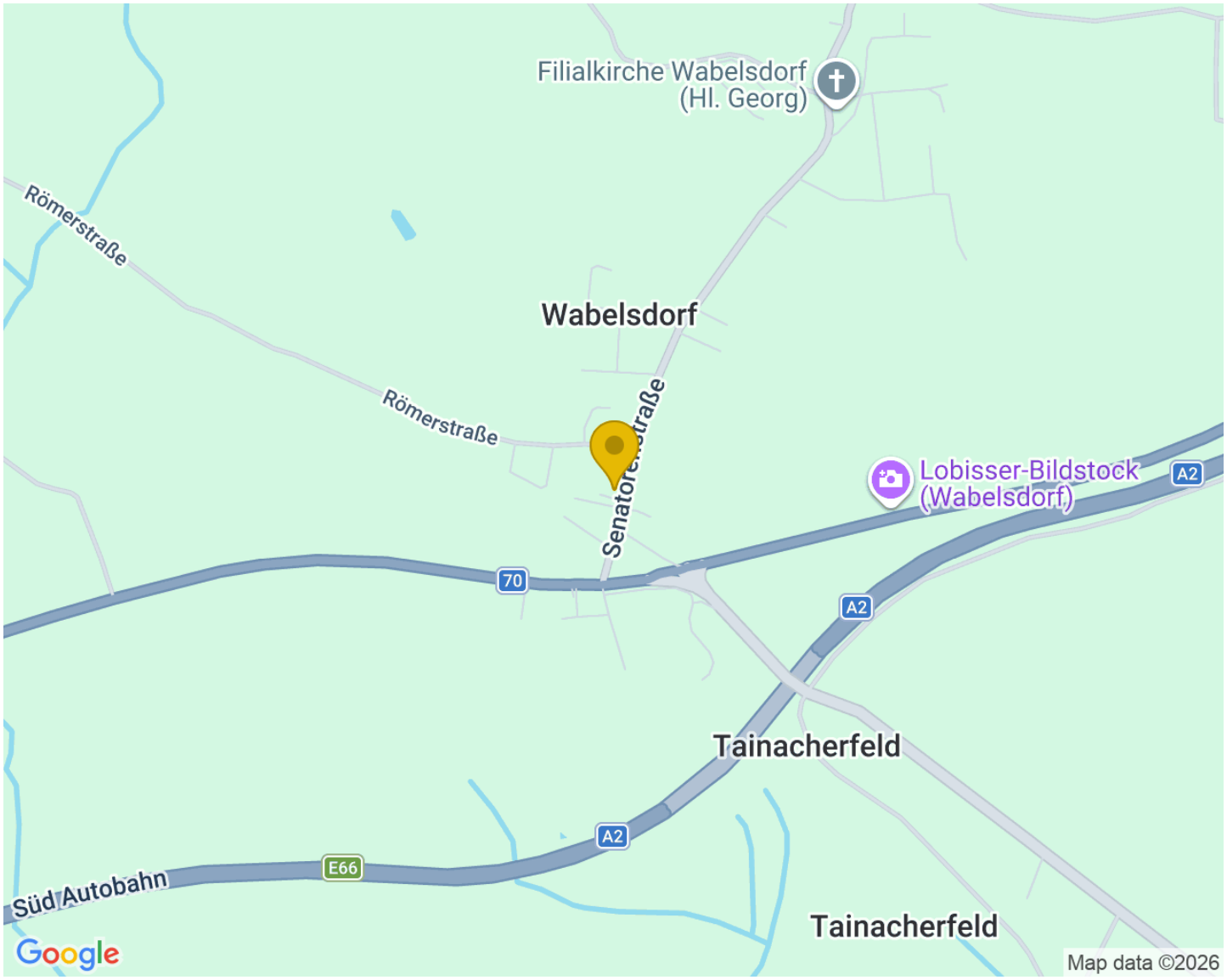
**$CO_{2\,SK}$:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**$f_{GEE}$:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf.

**SK:** Standortklima

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

## Lageplan der Immobilie



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) und weitere Informationen

## § 1) Vermittlungsprovision

Der Anspruch auf Vermittlungsprovision für NEUHAUSER IMMOBILIEN entsteht, wenn durch Vermittlung (auch Namhaftmachung) der Firma NEUHAUSER IMMOBILIEN ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Zwangsversteigerung oder dgl.) rechtswirksam zustande kommt und unterfertigte Verträge über das Rechtsgeschäft vorliegen. Der Anspruch auf Vermittlungsprovision entsteht auch dann, wenn ein anderes als vereinbartes Rechtsgeschäft z. B. Kauf statt Miete abgeschlossen wird, oder durch die von NEUHAUSER IMMOBILIEN vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z.B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird. Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von NEUHAUSER IMMOBILIEN genannten Interessenten sondern mit eintrittsberechtigten Personen abgeschlossen wird (z.B. Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, etc.), ist die vereinbarte Vermittlungsprovision gleichfalls zu entrichten.

## § 2) Höhe der Vermittlungsprovision

Die Höhe der vereinbarten Vermittlungsprovision ist schriftlich festzuhalten, auch mündliche Vereinbarungen sind rechtswirksam. Vereinbarungen sind nur im Sinne der Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. Nr. 323/1978 i.d.g.F. über die Ausübungsregeln für Immobilienmakler, rechtswirksam. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet-, Pachtpreis dar. NEUHAUSER IMMOBILIEN ist berechtigt, Vermittlungsprovisionen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zzgl. der gesetzlichen MwSt. von 20% zu vereinbaren.

## § 3) Fälligkeit der Vermittlungsprovision

Die Fälligkeit der Vermittlungsprovision wird bei Unterzeichnung des Kaufvertrages bzw. Mietvertrages zahlbar fällig. Vermittlungsprovisionen sind ausschließlich an NEUHAUSER IMMOBILIEN zu entrichten, welche entsprechende Rechnungen oder Zahlscheine zur Verfügung stellt. NEUHAUSER IMMOBILIEN hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin sowie auf eine Ausfertigung der Kauf/Mieturkunde.

## § 4) Weitergabeverbot von Informationen

Die Weitergabe von Informationen von NEUHAUSER IMMOBILIEN durch den Auftraggeber über mögliche Rechtsgeschäfte an Dritte ist nicht zulässig. Führt eine Weitergabe einer solchen Information/en zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes, so ist die vereinbarte Vermittlungsprovision zur Zahlung fällig. Aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unser Immobilienbüro zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von NEUHAUSER IMMOBILIEN an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schießt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Vertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet die in §2 zutreffende Provisionshöchstbeträge zzgl. der MwSt. zu entrichten. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Sie haften persönlich für eine Weitergabe ohne Genehmigung. Nachdruck und/ oder Vervielfältigung/ Kopien auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Firma NEUHAUSER IMMOBILIEN.

## § 5) Vorkenntnis

Ist es einem Interessenten die Kauf/Mietgelegenheit eines durch uns nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, so hat er dies NEUHAUSER IMMOBILIEN unverzüglich mitzuteilen und in geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

## § 6) Doppeltätigkeit

NEUHAUSER IMMOBILIEN darf sowohl für den Verkäufer bzw. Vermieter als auch für den Käufer/Mieter entgeltlich uneingeschränkt tätig sein.

## § 7) Objektangaben

Wir sind beauftragt, den Verkauf/die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln. Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben und des Baujahres, wurde von uns nicht vorgenommen und sind ohne Gewähr. Die technischen Anlagen, wie Heizung, Elektroinstallationen und dergleichen sind vom Immobilienbüro auf ihre Funktionsfähigkeit nicht überprüft worden! Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter (vom Eigentümer) stützen, können wir keine Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

## § 8) Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer/Vermieter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der Immobilie.

## § 9) Rücktritt von Verkaufsvormerkung

Die Dauer der Vereinbarung ergibt sich aus der mit dem Auftraggeber geschlossenen Verkaufsvormerkung. Der Auftraggeber hat einen Widerruf der Verkaufsvormerkung bzw. die selbständige Verwertung der Liegenschaft (z.B. Verkauf, Vermietung etc.) NEUHAUSER IMMOBILIEN mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Sofern zu diesem Zeitpunkt noch kein Anbot von NEUHAUSER IMMOBILIEN vorgelegt wurde, ist keine Vermittlungsprovision oder sonstiger Kostenersatz zu leisten. Die Vermittlungsprovision ist nach einem Widerruf nur dann fällig und zu bezahlen, wenn mit einem von NEUHAUSER IMMOBILIEN namhaft gemachten Interessenten ein Vertrag zustande kommt. Gleichfalls hat der Auftraggeber an NEUHAUSER IMMOBILIEN die vereinbarte Vermittlungsprovision sowie einen allfälligen Schadenersatz (z. B. aus eingehenden Provisionsansprüchen gegenüber Käufer) zu bezahlen, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit einer aufrechten Verkaufsvormerkung ablehnt, ohne dass wichtige Gründe vorliegen.

## § 10) Reservierungen (Kauf, Miete Pacht etc.)

Reservierungen von Kunden/Interessenten/Firmen können nur nach Absprache mit dem Auftraggeber gewährt werden. Die Reservierungen von Liegenschaften können ausschließlich mit 7 Werktagen abgeschlossen werden. Wird während der Reservierung, trotz Zusage einer Finanzierungszusicherung ohne wichtigen Grund das Rechtsgeschäft nicht abgeschlossen, gebührt NEUHAUSER IMMOBILIEN die angemessene entgangene Vermittlungsprovision

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

### § 11) Datenschutz

NEUHAUSER IMMOBILIEN darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

### § 12) Zusatzvereinbarungen

Zusatzvereinbarungen bedürfen ausschließlich der Schriftform.

### § 13) Haftungsbegrenzungen

Schadenersatzansprüche uns gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten unsererseits beruhen.

### § 14) Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz von NEUHAUSER IMMOBILIEN in 9020 Klagenfurt am Wörthersee.

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

# Datenschutzbestimmungen

Der Schutz Ihrer Daten ist uns besonders wichtig. Mit dieser Erklärung informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten und der damit verbundenen Rechte durch die NEUHAUSER IMMOBILIEN e.U., nachfolgend "Verantwortlicher" genannt:

**NEUHAUSER IMMOBILIEN e.U.**
Manfred NEUHAUSER
Siebenhügelstraße 107
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T: +43 (0) 664.400 77 70
E: office@neuhauser-immobilien.at
W: www.neuhauser-immobilien.at

(Nähere Daten der Firma finden Sie im Impressum)
Wir nehmen den Schutz ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst und verarbeiten diese ausschließlich nach den gesetzlichen Datenschutzvorschriften, sowie nach dieser Datenschutzerklärung.

Es ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.

## 1.) Zweck der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten Ihre nachfolgend unter Pkt. 2 genannten personenbezogenen Daten grundsätzlich zur Vertragserfüllung. Wir verarbeiten Ihre Daten zudem zur Immobilienvermittlung, sowie zur Interessenten- und Kundenverwaltung, einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten.

Zusätzlich speichern und verarbeiten wir Ihre Daten auf Grund der uns obliegenden Pflichten zur Erfüllung von Rechtsvorschriften, insbesondere zur Buchführung, Rechnungslegung, Finanzgebarung und sonstiger zivil- und verwaltungsrechtlicher Vorschriften.

Diese Daten von Ihnen selbst zur Verfügung gestellt und ist die Bereitstellung dieser Daten stets freiwillig. Werden Daten allerdings nicht bereitgestellt, so kann allenfalls eine Leistungserbringung durch uns nicht oder nur eingeschränkt erfolgen.

Wir werden die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere als die genannten Zwecke und jedenfalls im Einklang mit den Bestimmungen der DSGVO verarbeiten. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung für statistische Zwecke sofern die zur Verfügung gestellten Daten anonymisiert wurden.

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten auch, um Ihnen diese Website zur Verfügung zu stellen, sie weiter zu verbessern und zu entwickeln, um Nutzungsstatistiken erstellen zu können und Angriffe auf die Website erkennen, verhindern und untersuchen zu können. Auch verarbeiten wir Ihre Daten, um auf Ihre Anfrage über diese Website antworten zu können.

## 2.) Verarbeitete Datenkategorien und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Sinne der oben genannten Zwecke zur Erfüllung eines geschlossenen Vertragsverhältnisses. Darüber hinaus verarbeiten wir Ihre Daten auf Grund unseres überwiegenden berechtigten Interesses, dies zum Zweck der Immobilienvermittlung, des Direktmarketings und zur Informationsspeisung unserer Datenbanken. Auch werden Ihre Daten zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen verarbeitet.

Wir verarbeiten dazu ausschließlich jene personenbezogenen Daten, welche zur Abwicklung der genannten Zwecke erforderlich sind oder die Sie uns freiwillig zur Verfügung gestellt haben. Dies sind beispielsweise Name, Anschrift, E-Mailadresse, Telefonnummer, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht.

Die Speicherung von sensiblen Daten erfolgt nicht.

Soweit sich Änderungen Ihrer personenbezogenen Daten ergeben, ersuchen wir um diesbezügliche Benachrichtigung, sodass die Richtigkeit Ihrer Daten auch in Hinkunft gewährleistet ist.

## 3.) Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten

Wir speichern und verarbeiten die uns zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vermittlungsvertrages (Vermittlung, Verkauf) in Zusammenhang steht und auch dafür erforderlich ist. Dazu ist es möglicherweise auch erforderlich, Ihre Daten an Dritte (z.B. Behörden, Rechtsanwälte, Notare, Versicherungen, Dienstleister, deren wir uns bedienen und denen wir Daten zur Verfügung stellen) weiterzuleiten. Eine Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt dabei ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insbesondere zur Erfüllung Ihres Auftrags bzw. zur Vertragsabwicklung und jedenfalls nur in jenem Umfang, wie dies für den konkreten Zweck erforderlich ist.

Manche der oben genannten Empfänger Ihrer personenbezogener Daten befinden sich dabei außerhalb Ihres Landes oder verarbeiten dort Ihre personenbezogenen Daten. Das Datenschutzniveau in anderen Ländern entspricht unter Umständen nicht dem Österreichs. Wir übermitteln Ihre personenbezogenen Daten jedoch nur in jene Länder, für welchen die EU-Kommission entschieden hat, dass sie über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen oder wir setzen Maßnahmen um zu gewährleisten, dass alle Empfänger ein angemessenes Datenschutzniveau haben, wozu wir Standartvertragsklauseln (2010/87/EC und/oder 2004/915/EC) abschließen.

Eine Liste jener Dienstleister, welcher wir uns bedienen und denen wir Ihre personenbezogenen Daten übermitteln, kann jederzeit schriftlich per Email bei uns angefordert werden.

## 4.) Speicherdauer

Wir werden Ihre Daten nicht länger aufbewahren, als dies zur Erreichung der unter Pkt. 1 genannten Zwecke, zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen und zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich ist. Die Datenspeicherung erfolgt jedenfalls so lange, als dies nach anwendbarem Recht zulässig ist, solange gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen und solange Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.

## 5.) Datensicherheit

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt durch entsprechende organisatorische und technische Vorkehrungen (z.B. Zugriffs- und Zutrittskontrollsysteme, Firewall, standardisierte Backup´s, strukturierte Datenlöschkonzepte, Raum- und Gebäudesicherheit, Mitarbeiterschulungen). Diese Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz vor unerlaubtem, rechtswidrigem oder auch zufälligem Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.

Ungeachtet der Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Informationen, welche über das Internet übertragen werden, von anderen Personen eingesehen und genutzt werden.

Bitte beachten Sie daher, dass wir keine wie immer geartete Haftung für die Offenlegung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachter Fehler bei der Datenübertragung und/oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (z.B. Hackerangriff auf Email-Account oder Telefon, Abfangen von Nachrichten oder Faxen, o.ä.).

## 6.) Cookies

Diese Website verwendet Cookies.

Cookies machen Websites für den Benutzer benutzerfreundlicher und effizienter. Ein Cookie ist eine kleine Textdatei, die zur Speicherung von Informationen dient. Beim Besuch einer Website kann die Website auf dem Computer des Website-Besuchers ein Cookie platzieren. Besucht der Benutzer die Website später wieder, kann die Website die Daten des früher gespeicherten Cookies auslesen und so z.B. feststellen, ob der Benutzer die Website schon früher besucht hat und für welche Bereiche der Website sich der Benutzer besonders interessiert hat.

Mehr Informationen zu Cookies erhalten Sie auf WIKIPEDIA.

### Ändern der Cookie-Einstellungen

Wie der Web-Browser mit Cookies umgeht, welche Cookies zugelassen oder abgelehnt werden, kann der Benutzer in den Einstellungen des Web-Browsers festlegen. Wo genau sich diese Einstellungen befinden, hängt vom jeweiligen Web-Browser ab. Detailinformationen dazu können über die Hilfe-Funktion des jeweiligen Web-Browsers aufgerufen werden.

Wenn die Nutzung von Cookies eingeschränkt wird, sind unter Umständen nicht mehr alle Funktionen dieser Website vollumfänglich nutzbar.

### Cookies auf unserer Website

Unsere Website verarbeitet folgende Cookies:

- **neuhauser_immobilien**: Essentielles Cookie welches den Benutzer korrekt erkennen und zuordnen kann. Ohne dieses Cookie ist eine Verwendung der Website nicht möglich. (essentielles Cookie)
- **neuhauser_immobilien-cookieinfo**: Speichert die Zustimmung zur weiteren Verwendung von Cookies. (essentielles Cookie)
- **_ga, _gid, _gat**: Von Google Analytics verwendete Cookies zur Auswertung von Website-Nutzungsstatistiken. (optionales Cookie)

### 7.) Server-Logfiles

Diese Website verarbeitet zum Zweck der Überwachung der technischen Funktion und zur Erhöhung der Betriebssicherheit des Webservers auf Grundlage des überwiegenden berechtigten Interesses des Verantwortlichen (technische Sicherheitsmaßnahmen) folgende personenbezogene Daten in einem Server Log File:

- aufgerufener Inhalt
- Uhrzeit der Serveranfrage
- Browsertyp / Browserversion
- verwendetes Betriebssystem
- Referrer URL
- IP-Adresse
- Hostname

Diese Daten werden nur temporär für die Dauer von 2 Monaten seitens des Providers gespeichert. Danach werden die IP-Adresse und der Hostname anonymisiert oder gelöscht.

### 8.) Google Analytics

Diese Website verwendet Google Analytics, einen Webanalysedienst der Google Inc, 1600 Amphitheatre Parkway Mountain View, CA 94043, USA („Google“) auf der Rechtsgrundlage des überwiegenden berechtigten Interesses (Analyse der Websitenutzung). Wir haben dazu mit Google einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung abgeschlossen.

Beim Aufruf unserer Webseite wird über eine Software eine Verbindung zu den Servern von Google hergestellt und Daten an teils in den USA befindliche Server von Google übermittelt. Google Analytics verwendet zudem Cookies zur Speicherung von Informationen über den Website-Benutzer und zur Analyse der Benutzung der Website durch die Website-Benutzer.

Diese Website nutzt die Funktion "IP-Anonymisierung". Dadurch wird Ihre IP-Adresse von Google innerhalb von Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zuvor gekürzt und damit anonymisiert. Nur in Ausnahmefällen wird die volle IP-Adresse an einen Server von Google in den USA übertragen und dort gekürzt.

Laut Angaben von Google wird Google die erhobenen Daten benutzen, um die Nutzung der Website auszuwerten, um Reports über die Websiteaktivitäten zusammenzustellen und um weitere mit der Websitenutzung und der Internetnutzung verbundene Dienstleistungen zu erbringen.

Auch wird Google diese Informationen gegebenenfalls an Dritte übertragen, sofern dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder soweit Dritte diese Daten im Auftrag von Google verarbeiten.

Detaillierte Informationen zum Umgang mit Nutzerdaten bei Google Analytics finden Sie in der Datenschutzerklärung von Google Google bzw. von Google Analytics.

Diese Daten werden für die Dauer von 38 Monaten für die Analyse und Optimierung der Bedienung der Website und gespeichert und anschließend automatisiert gelöscht.

### 9.) Links auf andere Websites

NEUHAUSER IMMOBILIEN e.U. verweist im Rahmen seines Angebotes an Websites Dritter. Für den Inhalt dieser Websites ist NEUHAUSER IMMOBILIEN e.U. nicht verantwortlich.

### 10.) Ihre Rechte im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten

Sie haben gemäß den Bestimmungen der Artikel 15 bis 22 der DSGVO nachfolgende Betroffenenrechte:

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung der personenbezogenen Daten.

Sie haben das Recht auf Mitteilung nach Offenlegung.

Soweit die Rechtsgrundlage der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten in Ihrer Einwilligung oder in einem mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag besteht, haben Sie zudem das Recht auf Datenübertragbarkeit.

Sie haben das Recht auf Widerruf einer eventuell erteilten Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung der personenbezogenen Daten bis zum Widerruf wird durch den Widerruf nicht berührt.

Sie haben das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Direktwerbung. Im Fall des Widerspruchs werden Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zum Zwecke der Direktwerbung verarbeitet.

Weiters haben Sie das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde (Österreichische Datenschutzbehörde, Wickenburggasse 8, 1080 Wien, dsb@dsb.gv.at).

### 11.) Unsere Kontaktdaten

Wir sind für Sie unter den unten angeführten Kontaktdaten unter unseren Geschäftszeiten jederzeit für Ihr Anliegen erreichbar:

**NEUHAUSER IMMOBILIEN e.U.**
Manfred NEUHAUSER
Siebenhügelstraße 107
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T: +43 (0) 664.400 77 70
E: office@neuhauser-immobilien.at
W: www.neuhauser-immobilien.at

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

# Nebenkostenübersicht für Kauf / Verkauf / Baurecht

Der Makler ist entsprechend dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig, sofern dies im Folgenden nicht abweichend festgelegt ist.

## I. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

**Besondere Provisionsvereinbarungen**

**§15** 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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

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

## II. Nebenkosten bei Kaufverträge

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %
   (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung desjeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)
6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - übernahme durch den Erwerber:** Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
   a. **bei Kauf, Verkauf oder Tausch von**
      - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
      - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
      - **Unternehmen aller Art**
      - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

      bei einem Wert
      - bis EUR 36.336,42 ..... je 4 %
      - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 ..... EUR 453,46 *
      - ab EUR 48.448,51 ..... je... 3 %

      von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.
      - Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

   b. bei Optionen
      - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

## III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

**1. Grunderwerbsteuer**

Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des 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**
a) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.
b) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.

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

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

**3. Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

- 10 bis 30 Jahren ..... 3 %
- über 30 Jahre ..... 2 %

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

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

## IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

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

## V. Energieausweis

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

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

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die **Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlageund 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 Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

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

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

## Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

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

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

**Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30 c KSchG**

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

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

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

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

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,

- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

**1) Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebsoder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.
Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über
**2)** die Begründung, den Erwerb oder die übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs. 2 Z 6 FAGG),
**3)** den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs. 2 Z 7 FAGG);
**4 FAGG (1)** Bevor der Verbraucher durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:
1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den Namen oder die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
3. gegebenenfalls

a. andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
b. die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
c. den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, 4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versandoder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,

4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Lieferund Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
18. gegebenenfalls - soweit wesentlich - die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerdeund Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

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

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

**Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen**
**§5 FAGG (1)** Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar**, **klar und verständlich** sein.
**2)** Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

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

**2)** Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht - **mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** -, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.
**3)** Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

**Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen**
**(8) 8 FAGG (1)** Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.
**(2)** Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten »zahlungspflichtig bestellen« oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.
**(3)** Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.
**(4)** Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

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

**Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen**
**(9) 9 FAGG (1)** Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.
**(2)** Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

## VII. Rücktrittsrechte

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

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

**Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht**
**§12 FAGG (1)** Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.
**§2** Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

**Ausübung des Rücktrittsrechts**
**§13 FAGG (1)** Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular [*] Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.
**§2** Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

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

**Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte**
**§16 FAGG (1)** Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.
**(2)** Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

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

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

**2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG**
Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären**, wenn,

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

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

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

**3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG**
Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fernund Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.
Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

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

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

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

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

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

**Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)**
**Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn**
ohne seine Veranlassung,

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

**Ausnahmen vom Rücktrittsrecht**

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

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

**Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG**

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

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

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

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

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

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

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

## VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

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

**»Steuerverfangene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn**

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01. 04. 2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem 01. 04. 1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungsund nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungsund Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31. 12. 2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01. 01. 2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

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

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

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

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

**2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer**

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 Immobilienertragsteuer an.

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

C. **Weitere Ausnahmen**
Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungsoder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für **Anrechnung von Grunderwerbsteuern** und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts& Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

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

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der 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 Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

**4.Verlust der Zehntelbzw. Fünfzehntelabsetzung**
Wenn der Verkäufer für Instandsetzungsund Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntelbzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntelbzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

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

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

**6.Verkauf von Waldgrundstücken**
Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

# Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

☐ Der Interessent wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden (zB. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

☐ Der Interessent wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte).

.....,am .....  .....
Unterschriften

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

...um Häuser besser!
NEU

NEUHAUSER IMMOBILIEN
dankt Ihnen für das Interesse
an dieser Immobilie und wünscht Ihnen
noch einen erfolgreichen Tag!