

Schallschutz:
Schallschutzplatte ISOVER CLIMA 35
auf der Wohnungsinneseite gegen
Stiegenhaus, bzw. Gemeinschaftsräume,
Abstellräume und Technik.

Absturzicherung
VSG h=1,00m über FFOK

Absturzicherung
ESG h=1,00m über FFOK

Terrasse 48m²

Balkon 25m²

Essen - Küche - Wohnen
35,61 m²

Büro
9,18 m²

Schlafen - SR
19,11 m²

TOP 2 Gang
11,20 m²

Kind
13,07 m²

Bad I
10,51 m²

Schrankraum
8,19 m²

WC
2,04 m²

Gard
4,13 m²

Bad II
9,57 m²

AR Top 1
5,85 m²

Garage
36,92 m²

AR Top 3
6,26 m²

Garage Top 3
19,67 m²

Technikraum
Aufzugschacht

Quergefälle Parkplatz 2,00%

Zufahrt fällt <5,0%

Osten (East) orientation marker

EINGANG (Entrance)

▼ Süden

▲ Norden

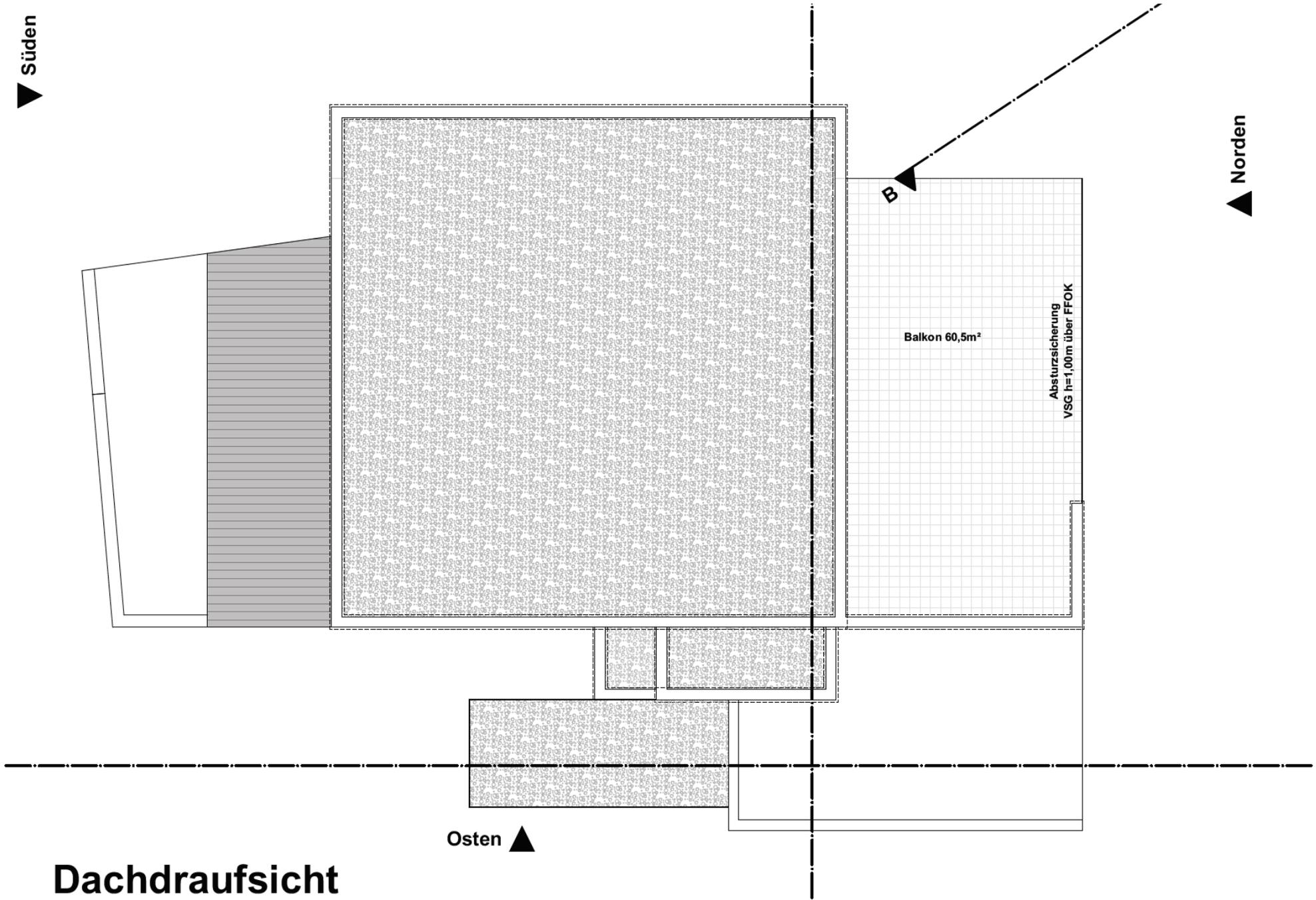
B

Balkon 60,5m²

Absturzicherung
VSG h=1,00m über FFOK

▲ Osten

Dachdraufsicht



Lageplan Leitnerberg 17, 4490 St. Florian



AUFSTELLUNG FLÄCHEN/KAUFPREISE

TOP	GESCHOSS	WOHNFLÄCHE	ABSTELL- RAUM	BALKON	TERRASSE	GARTEN	GARAGE	STELLPLATZ/ CARPORT	KAUFPREIS
1	Gartenwohnung	184 m ²	1		110,00m ²	70 m ²	2	-	EUR 598.000,-
2	Terrassenwohnung	123 m ²	1	25,00 m ²	48,00 m ²	-	-	1/1	EUR 430.000,-
3	Dachterrassenwhg.	164 m ²	1	35,00 m ²	60,00 m ²	-	1	1 Stellpl.	EUR 550.000,-

Provisionsfrei für den Käufer

Kaufpreise zzgl. Kaufnebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Wohnen in Stadtnähe und beeindruckendem Blick in die Natur

Leitnerberg 17, 4490 Sankt Florian



Allgemeine Informationen

Die beste Ausstattung ist selbstverständlich.

Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung und den gesamten Energieausweis erhalten Sie gerne auf Anfrage. Selbstverständlich stehen wir für eine Bemusterung der Ausstattung und der Sonderwünsche im Premiumbereich gerne zur Verfügung.

Baubeginn: November 2018

Fertigstellung und Übergabe: Dezember 2019 – vorbehaltlich behördlicher Verzögerungen

Zahlung nach Ratenplan B gemäß Bauträgervertragsgesetz

- 1.) Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) vorgesehene Sicherstellung des Käufers erfolgt im Sinne der §§7, 9 und 10 BTVG in Form einer grundbücherlichen Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002 i.V.m. Zahlung nach dem im BTVG vorgesehenen Ratenplan (B).
- 2.) Der von beiden Vertragsparteien einvernehmlich bestellte Treuhänder wird die Kaufpreistraten gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (§ 10 (1) und (2) BTVG 1997) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 (2) WEG 2002 im geldlastenfreien Rang an den Bauträger Bmst. DI(FH) Hannes Allerstorfer überweisen, wie folgt:
 - a) 10% des Gesamtkaufpreises nach Unterfertigung des Kaufvertrages;
 - b) 30% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches;
 - c) 20% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung Rohinstallationen;
 - d) 12% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster samt deren Verglasung;
 - e) 17% des Gesamtkaufpreises nach Bezugsfertigstellung;
 - f) 9% nach Fertigstellung der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Allgemeine Teile des Wohngebäudes und der Liegenschaft)
 - g) 2% des Gesamtkaufpreises bei Übergabe der Wohnung und des Kaufes gegenständlichen KFZ-Abstellplatzes (Zug um Zug gegen Ausfolgung einer Gewährleistungs- und Schadenersatzgarantie über einen Betrag in der Höhe von 2% des Kaufpreises und mit einer Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe)

Energieausweis:

neuer Energieausweis folgt mit Einreichung

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,5% Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung (zzgl. 20 % MwSt. und Barauslagen)

Wohnen in Stadtnähe und beeindruckendem Blick in die Natur

Leitnerberg 17, 4490 Sankt Florian



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Baumeister:

Fundamentierung: Fundamente gemäß statischen Erfordernissen (Bestand)

Streifenfundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatte teilweise Tiefgründung laut Bodengutachten und Statik (Bestand)

Erdung: Ausführung gem. ÖVE Kellergeschoß

Kanalführung gemäß Polierplan

Kellerdecke schalrein nicht gespachtelt, mit abgehängter, glatter Gipskartondecke

Kanalisation: Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Hauses mit Kunststoffrohren bis zur Einmündung in den Hauptkanal

Durchmesser entsprechend den einschlägigen Ö-Normen

Regenwasserkanal mit Kunststoffrohren in den Reinwasserkanal, entsprechend den einschlägigen Ö-Normen

Kellerlichtschächte: Fertigschächte aus Kunststoff oder Stahlbeton mit Abdeckrost.

Fußbodenaufbau EG bis DG: Thermo-System (Thermo-Fix) und TDPS Platten 35 | 30 mm Beschüttung und Wärmedämmung bzw. Trittschalldämmung schwimmend verlegter Heizestrich 7 cm

Außenmauerwerk: Hochloch-Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) und 1,5 -2 mm Silikonharzputz

Wärmedurchgangskoeffizient: U-Wert (k-Wert) $\leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Zwischenwände: Hochloch-Ziegelmauerwerk (d=12cm), mit Kalk-Gipsputz verputzt, in den Nassräumen Kalk-Zementputz, Bestand gespachtelt.

Tragende Wände: Hochloch-Ziegelmauerwerk (d=17 oder 25cm), mit Kalk-Gipsputz verputzt, Bestand gespachtelt.

Geschoßdecken: Stahlbeton oder Betonfertigteildecken nach Wahl des Bauträgers.

Stiegenhaus - Treppen: Stahlbetontreppe mit Fliesen nach Wahl des Bauträgers, Tritt- und Setzstufen belegt, bleibt Altbestand.

Dachdecker/Spengler:

Dachkonstruktion: Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung laut Energieausweis, Abdichtung und Bekiesung nach Wahl des Bauträgers.

Spenglerarbeiten: Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alublech beschichtet oder Edelstahlblech Uginox nach Wahl des Bauträgers inkl. aller Dachrinnen, Regenrohre, Kamineinfassungen etc. ausgeführt

Fenster und Fenstertüren:

Fenster, Fenstertüren und Außentüren werden als Kunststoffelemente mit 3 - fach Isolierverglasung ausgeführt. Terrassentüren werden mit Hebe-Schiebetüren, oder Dreh-Kipptüren ausgestattet. System: Wick Dynamic Seven 7-Kammer Konstruktion,

Oberfläche: innen Stock und Flügel weiß, außen Alu-Beklipsung, Farbe nach Wahl des Bauträgers. Verglasung: 3-fach Wärmeschutzverglasung, Psi 0,030, beschichtet und gasgefüllt (Argon). $u_g = 0,50 \text{ [W/m}^2\text{K]}$, gesamt: $u_w \text{ (Normfenster)} = 0,74 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ Farben: innen weiß, außen Alu-Beklipsung laut Bauträger

Sonnenschutz/ Raffstores: Süd- und Westseitig

Als Sonnenschutz kommen Raffstores der Firma Wick-Norm oder gleichwertig, mit Unterputzkästen und elektrischem Motorantrieb an allen Fenstern und Terrassentüren zum Einsatz. Die Bedienungsschalter der elektrischen Beschattungen werden entweder per Funkhandsender oder neben jedem Fenster bzw. neben der Terrassentüre mit einem Taster vorgesehen.

Verputzarbeiten:

Innenputz: In den Geschossen als einlagiger Kalk- Gipsmaschinenputz geglättet, in den Feuchträumen als Kalk-Zement-Maschinenputz geschnitten oder gerieben ausgeführt

Außenputz: Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) mit 1,5 -2 mm Silikonharzputz, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Innenausbau:

Malerarbeiten: Sämtliche Decken und Wände erhalten einen 2-maligen Innendispersionsanstrich in weiß, Stiegenhaus

Innendispersionsanstrich Latex weiß matt

Anstrich für die Fußbodenbeläge im Keller

Fußbodenbeläge /Stiegenhaus: Bodenfliesen ca. 60 | 60 cm, beige, passend zu den bestehenden Stiegenbelägen

Fußbodenbeläge | Wohnungen: Bodenfliesen lt. Plan, Bodenfliesen ca. 60 | 60 cm lt. Bemusterung Firma Stein&Co

Parkettboden lt. Plan, Fertigparkett, werkversiegelt, geklebt, Firma Weizer Parkett, Fabrikat: Eiche Natur

Nassraumbeläge:

Die Wände in den Bädern werden bis Tür-Zargen-Oberkante mit Fliesen ca. 60/30 cm verkleidet, in den WC's werden die Fliesen bis Oberkante Spülkasten verlegt, Wandfläche oberhalb Anstrich weiß, die Böden in den Bädern und WC mit Bodenfliesen ca. 60 | 60 cm verlegt

Wandfliesen: Fliesen ca. 60/30 cm, weiß matt oder glänzend lt. Bemusterung Firma Stein&Co

Bodenfliesen: Fliesen ca. 60 | 60 cm dunkelgrau oder hellgrau oder gleichwertigen lt. Bemusterung Firma Stein&Co

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Fensterbänke:

Innenfensterbänke Werzalit weiß pulverbeschichtet, matt, Außenfensterbänke Aluminium pulverbeschichtet, nach Wahl des Bauträgers

Hauseingangstüre:

Alu-Haustüre, nach innen öffnend, mit 3 -fach Verriegelung, Verglasung 4 | 16 | 4 mm in Klarglas, Farbe: innen | weiß, außen Stock und Flügel weiß oder grau, elektrischer Türöffner nach Wahl des Bauträgers

Wohnungseingangstüren | Zargen:

Holzzargen als Umfassungszargen weiß, seidenmatt, Fabrikat DANA RAL 9016 Wohnungseingangstüre WK2 mit Drückergarnitur und Sicherheitsschloss, Klimaklasse 3

Drücker - Garnitur: Alu matt | außen Knopf

Innentüren | Zargen: Fabrikat DANA Holzzargen weiß | seidenmatt oder gleichwertig, Röhrenspann-Türen, Drückergarnitur Alu oder Nirosta matt, lt. Bemusterung

Kellertüren | Zargen:

Stahlzargen als Eck- oder Umfassungszargen mit T0 - Türblatt bzw., T 30 Türblatt nach technischen Erfordernissen

Kellerabteile:

Alu-Lattenrostabteile

Schließanlage:

Jede Wohnungseinheit erhält einen Schließzylinder mit fünf Schlüsseln, sperrbar für die Hauseingangstüre sowie die Wohnungseingangstüre, Kellerabteil und Postkasten.

Postkastenanlage:

Postkastenanlage mit jeweils einem Brieffach pro Wohneinheit

Klingelanlage:

Video – Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner, elektrisch betriebenes Einfahrtstor für die Garage inkl. 2 Handsender und Schlüsselschalter je Wohneinheit

Balkone und Terrassen:

Die Terrassen werden mit Granitplatten 60/60 3,0 cm im Mörtelbett (Terrassen) bzw. im Splittbett (Balkone) nach Wahl des Bauträgers ausgeführt, eine Alternative ist ein Lärchenholzrost

Stiegegeländer, Stiegenhaus:

gerader Handlauf aus Edelstahl | Nirosta Formrohrkonstruktion, bestehendes Geländer wird mit Fundermax-Platten verkleidet.

Balkon | Terrassenbrüstungen:

Ausführung als gemauerte Brüstung mit Handlauf und Edelstahlabsturzicherung, bzw. Nurglasbrüstungen im DG

Installationsarbeiten Heizung | Warmwasser:

Die Beheizung erfolgt Zentral mittels einer Gasbrennwert-Wandkesselanlage, die die einzelnen Wohnung direkt mit Wärme versorgt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen ist mit Fußbodenheizung bzw. wo nicht ausreichend zusätzlich Wandheizung vorgesehen. Je Raum befindet sich mindestens ein Heizkreis. Zusätzlich zur Fußbodenheizung ist im Bad ein elektrischer Handtuchheizkörper vorgesehen. Jede Wohneinheit erhält ein zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer, mit der die Heizung für die gesamte Wohnung zentral gesteuert wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls Zentral mit der Gasbrennwertanlage.

Sanitärinstallation:

Toiletten/WC:

Wand – Toilette, Alva Aqua Una Flachspüler weiß, mit Kunststoffsitzbrett inkl. Deckel weiß;

Einzelraumlüfter weiß, falls erforderlich;

Handwaschbecken Alva Aqua Una weiß 45x35 cm mit Alva Aqua Una Einhandmischer chrom

Badezimmer:

Badewanne Alva Aqua Venus weiß acryl 180x80 cm oder 170x75 cm, mit Einhand-Aufputz-Wannenmischer Alva Aqua Una chrom, sowie Brausegarnitur mit Wandhalter Alva Aqua Una,

Waschtisch Alva Aqua Una weiß 65x52 cm mit Alva Aqua Una Einhandmischer chrom,

Handtuchheizkörper Alva Aqua Una 175x60 cm weiß rein elektrisch mit Thermostatregelung

Duschtasse Alva Aqua flach 90x90x4,7 cm oder 80x80x4,7 cm mit Brausethermostat Aufputz Alva Aqua Jimmy chrom, sowie

Brausestangenset Alva Aqua Una mit Schubstange, samt Brausekabine Alva Aqua Star silber matt in Echtglas klar, Eckeinstieg oder Schiebetür, Höhe 190 cm

Wohnen in Stadtnähe und beeindruckendem Blick in die Natur

Leitnerberg 17, 4490 Sankt Florian

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Badewanne	Alva Aqua Venus	180 x 80 cm oder 170 x 75 cm weiß
Brausegarnitur	Alva Aqua Una	mit Wandhalter
Wannenarmatur	Alva Aqua Una	chrom
Waschtisch	Alva Aqua Una	65 x 52 cm weiß
Waschtischarmatur	Alva Aqua Una	chrom
Duschtasse	flache Dusche	Ablauf Rand oder mittig 90/90/4,7 cm oder 80/80/4,7 cm
Brausegarnitur	Alva Aqua Una	mit Schubstange
Brausearmatur	Alva Aqua Jimmy	chrom
Brausekabine	Seitenteil Rahmen silber matt Echtglas klar 90 x 90 x 190 cm oder 80 x 80 x 190 cm	
Badheizkörper	Alva Aqua Una	175 x 60 cm, weiß elektrisch
Wand-WC	Alva Aqua Una	Flachspüler weiß
Waschtischarmatur	Alva Aqua Una	chrom
Handwaschbecken	Alva Aqua Una	45 x 35 cm weiß

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle und Geschirrspüler

Allgemein:

Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Bad mit Trockneranschluss

Eigengarten, Balkone, Terrassen: je Wohnung ein Kaltwasseranschluss | frostsicher

Elektroinstallation:

Schalter u. Steckdosen: Als Schalterprogramm ist das Fabrikat Gira E2, Farbe: weiß seidenmatt, oder gleichwertiges vorgesehen. Die E-Installation erfolgt über die Rohdecke, die Wände und unter dem Estrich grundsätzlich unter Putz in den lt. der TAEV vorgegebenen Installationszonen. Vor jeder Hauseingangstüre ist ein Lichttaster, sowie ein Klingeltaster vorgesehen. In jedem Podest ist ein Deckenauslass oder ein Wandauslass mit entsprechendem Leuchtkörper vorgesehen.

Wohnungsinstallation: Die nachfolgend angeführte Installation stellt die Grundausstattung dar und kann jedoch in den unterschiedlichen Wohnungen geringfügig variieren.

Eingang: 1 Klingeltaster vor der Wohnungstüre 1 beleuchteter Taster für die Stiegenhausbeleuchtung in der Nähe der Wohnungstüre. Vorraum: Wohnungsverteiler in Stahlblech unterputz, beschriftet 1 Innensprechstelle an der Wand montiert 1 Deckenauslass mit Wechselschalter 1 Schuko Steckdose 1 Antennendose (LIWEST)

Küche: 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass mit Schalter 1 Schuko Steckdose unter dem Lichtschalter 3 Schuko Steckdosen (Arbeitssteckdosen) 1 Anschlussdose für den E-Herdanschluss 1 Schuko Steckdose für den Geschirrspüler 1 Schuko Steckdose für den Dunstabzug 1 Schuko Steckdose für die Mikrowelle 1 Schuko Steckdose für den Kühlschrank 1 Schuko Steckdose für den Gefrierschrank

Wohnzimmer: 2 Deckenlichtauslässe über zwei Wechselschalter geschaltet 1 Schuko Steckdose unter einem Lichtschalter 1 Raumthermostat über dem Lichtschalter 6 Schuko Steckdosen 1 Antennendose (LIWEST)

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass über einen Ausschalter geschaltet 1 Schuko Steckdose unter einem Lichtschalter 4 Schuko Steckdosen 1 Antennendose (LIWEST) Abstellraum: 1 Deckenlichtauslass über einen Ausschalter geschaltet 1 Schuko Steckdose unter einem Lichtschalter 2 Schuko Steckdosen

Kellerabteil: 1 Lichtauslass über einen Ausschalter geschaltet 1 Schuko Steckdose. Die Anspeisung erfolgt über den Wohnungsverteiler. Die Stromkosten werden vom Nutzer getragen. Loggia bzw. Balkon bzw. Dachterrasse: 1 Feuchtraum-Schuko Steckdose mit Klappdeckel (IP 44) 1 – 2 Wandlichtauslässe oder Deckenlichtauslässe über einen Serienschalter im Wohnraum geschaltet.

Außenanlagen:

Einfriedungen und Zäune werden als Maschendrahtzäune ausgeführt. Die Gartenflächen werden profiliert (planiert und humusiert) und besäht. Sträucher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Umlaufende Traufenschotter mit Raseneinfassung. Zufahrten und Abstellplätze werden gemäß Bauplan asphaltiert. Der Hauszugang wird gepflastert.

Anschlusskosten | Nebenkosten im Kaufpreis enthalten: die Grabungsarbeiten für Kanal, Wasser und Strom sowie für Kabel-TV und Telefon

nicht im Kaufpreis enthalten sind Nebenkosten wie: die Vertragserrichtungskosten (Notar 1,5 %), die Kosten der Grundbucheintragung, die vom Finanzamt vorzuschreibende Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr.

Kontakt

Bauträger:



HA-BAUTRÄGER
G M B H

Ernst. D(FH) Hannes Allerstorfer
Neuhart 5, 4310 Mauthausen

Wo sich dein Herz wohlfühlt,
ist dein Zuhause.

Provisionsfreier Verkauf durch HASLINGER IMMOBILIEN

Gerne machen wir Termine vor Ort.

Bei Fragen zum Objekt und dem Bauvorhaben
kontaktieren Sie uns:

HASLINGER
IMMOBILIEN

A Leonfeldner Straße 259, A-4040 Linz

T +43 732 75 99 88 0

F +43 732 75 99 88 6

E info@immo-haslinger.at

www.immo-haslinger.at

Wohnen in Stadtnähe und beeindruckendem Blick in die Natur

Leitnerberg 17, 4490 Sankt Florian



HA-BAUTRÄGER
G M B H

Ernst. D(FH) Hannes Allerstorfer
Neuhart 5, 4310 Mauthausen
info@immo-haslinger.at
www.immo-haslinger.at

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /11/2017

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen.....	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	3
III. Energieausweis	3
IV. Grundlagen der Maklerprovision	4
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	5
VI. Rücktrittsrechte.....	9
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der **Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögensstreuhänder**, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2017 / 11 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

HASLINGER
IMMOBILIEN

A Leonfeldner Straße 259, A-4040 Linz
T +43 732 75 99 88 0
F +43 732 75 99 88 6
E info@immo-haslinger.at
www.immo-haslinger.at

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Herrn / Frau Silvia Saffratmüller vertreten ist.

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

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

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

- 1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung** 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)** 1,1 %
- 3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteilvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
(länderweise unterschiedlich)
- 6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
Neben der laufenden Tilgungsrate 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
 - Abteilungen 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 1.453,46 *
 - ab EUR 48.448,51 Je 3 %
- von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

B) bei Optionen

- 50 % der Provision gem. Punkt 8. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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

III. 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 auszuhandigen 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 der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

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 Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweissteller 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.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

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.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und 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 Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

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

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

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

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 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.

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

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,

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

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

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

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

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den Namen oder die Firma des Unternehmers sowie die Anschrift seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
 - a) die Telefonnummer, die Faxnummer und die E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
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-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehene 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,
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 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 Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

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

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

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

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

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

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

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

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

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

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

Definition „dauerhafter Datenträger“:

Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und

der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VI. 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* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

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

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

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

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

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

* siehe Anhang

(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 – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

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

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

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

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

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

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

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

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück-treten, 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.

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

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

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 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 Immobilienvermögensteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsaufwendungen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

„Altfälle“: 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14% ergibt dies einen Steuersatz 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 Zusammenlegungs- oder 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) Instandsetzungsfünfteln – 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 Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

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

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 Kaufvertragerstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Widerrufsformular

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

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

HASLINGER
IMMOBILIEN

A Lechnfeldner Straße 250, A-4640 Linz
T +43 732 75 99 88 0
F +43 732 75 99 88 6
E info@immobilien-haslinger.at
www.immo-haslinger.at

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

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

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (Nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Unschöne Stellen streichen

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