EHEMALIGES GERICHTSGEBÄUDE AUS DEM 16. JAHRHUNDERT

8490 BAD RADKERSBURG, LANGGASSE 43

1 INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTSVERZEICHNIS	2
2	OBJEKTÜBERSICHT	3
3	ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN	4
3.1	Landkarte / Anfahrtsplan	4
3.2	Lagebeschreibung	5
3.3	Flächenwidmung	6
3.4	Katasterplan	7
3.5	Grundbuchsauszug	8
3.6	Eigentumsverhältnis / Verwaltung	8
4	BESCHREIBUNG DES KAUFOBJEKTES	9
4.1	Beschreibung der Liegenschaft samt Bebauung	9
4.2	Flächen	9
4.3	Aufschließung / Anschlüsse	9
4.4	Energieausweis	10
5	GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / KAUFVERTRAGSBEDINGUNGEN DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERIN	11
5.1	Kaufgegenstand / Mindestkaufpreis	11
5.2	Angebotsfrist / Verfahren	11
5.3	Vertragsbedingungen	12
5.4	Kaufvertrag / Kaufpreiserlag	13
5.5	Rücktritt / Pönale	14
5.6	Sonstiges	14
5.7	Provisionsvereinbarung	15
6	BEILAGEN	16
6.1	Fotos	16
6.2	Pläne	21
7	NEBENKOSTENÜBERSICHT	25

2 OBJEKTÜBERSICHT

Ehemaliges Gerichtsgebäude aus dem 16.Jahrhundert

8490 Bad Radkersburg, Langgasse 43

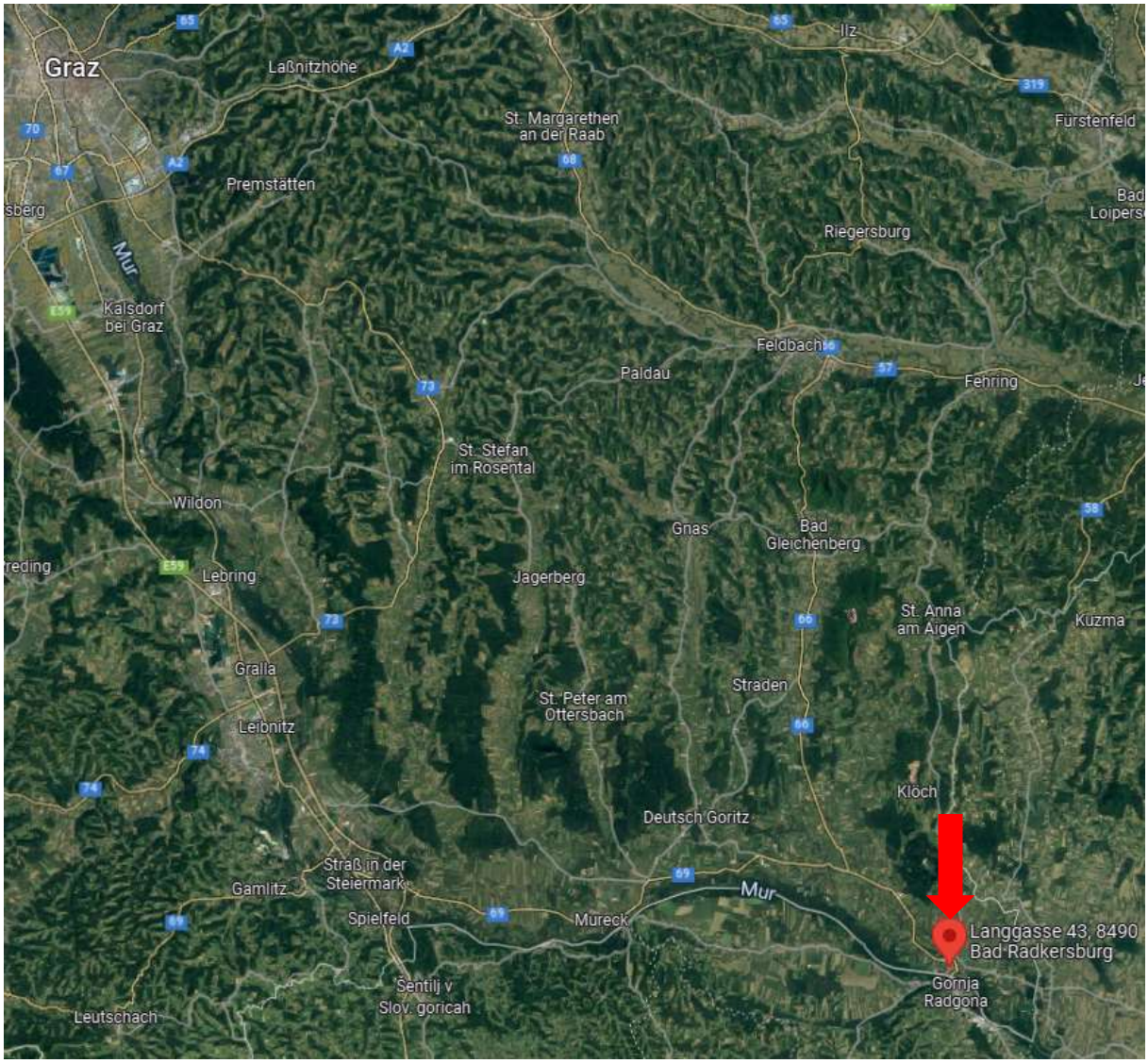
Grundbuch	EZ 620
KG	66331 Radkersburg
Flächen	lt. Grundbuch 914 m²
Nettoraumflächen	rd. 1.377 m² exkl. Dachboden
Mindestkaufpreis	431.000,- Euro (keine USt. vorgeschrieben)
Angebotsfrist	Montag, 31. Juli 2023

Ihr Ansprechpartner

ARE Austrian Real Estate Development GmbH
Bernd Schiffer
Mobil +43-(0)664 80745 1410
bernd.schiffer@are.at
www.are.at

3 ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN

3.1 Landkarte / Anfahrtsplan

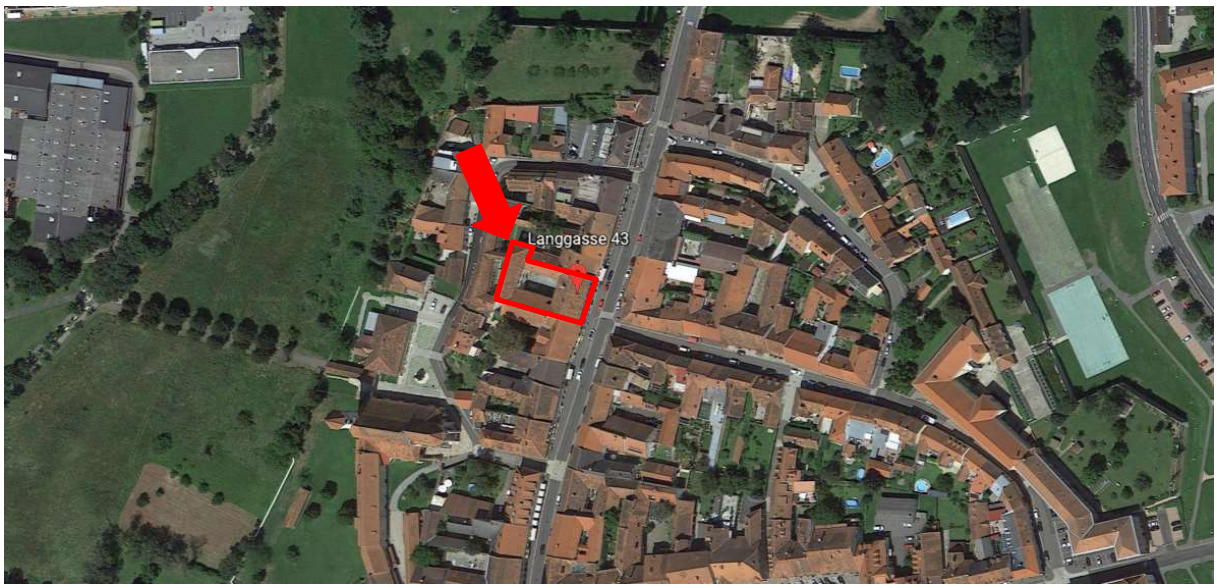


Quelle: google maps

Das wirtschaftliche Standbein Bad Radkersburgs ist der Tourismus. Nachdem man im Jahr 1927 nach Erdöl gebohrt hatte und dabei auf eine ergiebige Mineralwasserquelle gestoßen war, wurde das Mineralwasser in den 1960er Jahren einer genauen Analyse unterzogen. Daraufhin begann man mit der Errichtung des Kurzentrums, um in Form von Bädern und Trinkkuren die Heilquelle nutzen zu können.

Radkersburg wurde im Jahr 1975 zur Kurstadt ernannt und trägt seitdem den Zusatz „Bad“ in seinem Namen. Im Jahr 1978 konnte nach gezielter Suche die Thermalquelle gefunden und erschlossen werden. Das 1963 erbaute Parkbad wurde in der Folge im Baukastensystem immer weiter ausgebaut.
Heute handelt es sich bei Bad Radkersburg um einen der wichtigsten Tourismusorte der Steiermark.

3.2 Lagebeschreibung



Öffentliche Anbindung

Die nächstgelegene Busstation (Bad Radkersburg Busbahnhof) befindet sich ca. 400 Meter entfernt. Der Bahnhof Bad Radkersburg mit der Schnellbahnverbindung S51 nach Graz ist ungefähr 1,7 Kilometer entfernt.

Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtzentrum von Bad Radkersburg.
Ungefähr 800 Meter westlich befindet sich ein Fachmarktzentrum

Anbindung mit dem Auto

- Ortszentrum ca. 200 m
- Feldbach ca. 36 km
- Marburg (SLO) ca. 40 km
- Gleisdorf ca. 63 km
- Graz ca. 78 km

3.3 Flächenwidmung

Die Flächenwidmung der Stadtgemeinde Bad Radkersburg weist die zum Verkauf stehende Liegenschaft als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet / Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5, denkmalgeschütztes Gebäude / Kurbezirk / Ortsbildschutzgebiet“ aus.

Widmung: **KG 0,5 – 2,5 / D / K / OS**

Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet / Bebauungsdichte 0,5–2,5 / Denkmalgeschütztes Gebäude / Kurbezirk / Ortsbildschutzgebiet

Gem. § 30 Abs. 1 Zi 3. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz2010 (StROG) idgF. ist „Kerngebiet“ wie folgt definiert:
Kerngebiet, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs, Bildungs und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels; Gast und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

3.4 Katasterplan

3.5 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 66331 Radkersburg                          EINLAGEZAHL   620
BEZIRKSGERICHT Feldbach

*******************************************************************************
Letzte TZ 21408/2012
DAS EHEMALIGE HERRSCHAFT NEUWEINSBERGER FREIHAUS
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   .27/1     GST-Fläche               914
             Bauf.(10)                746
             Bauf.(20)                168  Langgasse 43
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** A2 **************************************
   2  a 23448/1989 DENKMALSCHUTZ bez
          ehem Gefangenenhaustrakt des Gerichtsgebäudes auf Gst .27 Bfl GB
          66331 Radkersburg
          Gerichtsgebäude auf Gst .27 Bfl GB 66331 Radkersburg
          (Bundesdenkmalamt, GZ: 11286/1/89)
      b 137/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
          aus EZ 619 KG 02300 Landtafel Steiermark
      c 371/1993 Teilung Gst .27 in .27/1 .27/2
   5  a 371/1993 Grunddienstbarkeit Fensterrecht und der Dachtraufe
          hins Gst .27/2 für Gst .27/1
************************************** B **************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     ARE Austrian Real Estate GmbH (FN 293512k)
     ADR: Anzengrubergasse 6, Graz   8010
      e 21408/2012 Spaltungs- und Übernahmsvertrag 2012-09-10 Eigentumsrecht
************************************** C **************************************

********************************** HINWEIS *********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
    Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Bad Radkersburg.

*******************************************************************************
```

Grundbuch 24.05.2023 16:55:08

Dienstbarkeiten, Belastungen und Anmerkungen

A2-LNR 2a: Denkmalschutz für ehemaligen Gefangenenhaustrakt des Gerichtsgebäudes und für das Gerichtsgebäude selbst.
(Das ehemalige Gefangenenhaus ist nicht mehr Teil der zu verkaufenden Liegenschaft.)

A2-LNR 5a: Grunddienstbarkeit (herrschendes Recht) Fensterrecht und Dachtraufe hinsichtlich Grundstück .27/2 für Grundstück .27/1

3.6 Eigentumsverhältnis / Verwaltung

Das Objekt steht im Eigentum der ARE Austrian Real Estate GmbH FN 293512k, 1020 Wien, Trabrennstraße 2b.

Die Liegenschaft wird seit dem 01.01.2001 von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H (BIG) verwaltet. Die örtlich zuständige Verwaltungsabteilung ist das BIG Objektmanagementteam Steiermark-Süd, Anzengrubergasse 6, 8010 Graz.

4 BESCHREIBUNG DES KAUFOBJEKTES

4.1 Beschreibung der Liegenschaft samt Bebauung

300 Meter vom Zentrum entfernt befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Stilaltbau, welcher das Geburtshaus der Freifrau von Galler war, der aus dem frühen 16. Jahrhundert stammt. Der Gebäudekomplex beinhaltete ursprünglich das Gerichtsgebäude sowie den anschließenden Gefangenentrakt. Letzterer wurde 1993 separat verkauft.

Im Innenbereich befinden sich gotische Steinportale mit Renaissancepfeilern und Arkaden im ersten Obergeschoß. Die Straßenfassade aus dem Jahre 1863 wurde in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts renoviert. Von 1848-2015 war das altehrwürdige Gemäuer Sitz des Bezirksgerichtes.

Im Jahre 1998 wurde das Gebäude generalsaniert, und auf die Bedürfnisse des Bezirksgerichtes abgestimmt. In die Gebäudestruktur wurde dabei nur unwesentlich eingegriffen. Im Zuge dieser Arbeiten wurde im Bereich der Deckenkonstruktion die Wärmedämmung zum darüber liegenden Dachboden verbessert. Die Dacheindeckung, die Ver- und Entsorgungsleitungen, die Hofpflasterung, die Fenster und Fassade wurden ebenso erneuert.
Im Jahre 2012 wurde im ostseitigen Dachraum eine Auflagenkonstruktion zur Verstärkung der Decke eingebaut. In diesem Jahr erfolgte auch die Umstellung auf die Fernwärme.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

4.2 Flächen

Grundfläche lt. Grundbuch	914 m²
Nutzfläche ca.	1.377 m²
Dachboden* ca.	533 m²

*die Flächenangebe beinhaltet ebenso den Rohdachboden im 2. Obergeschoß

4.3 Aufschließung / Anschlüsse

Stromversorgung
Derzeitiger Energielieferant: Naturkraft Energievertriebsgesellschaft mbH

Heizung
Die Heizung erfolgt mittels Biowärme. Die Lieferung erfolgt über die Bad Radkersburger Quellengesellschaft mbH.

Wasserversorgung /Abwasserentsorgung
Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die Stadtgemeinde Bad Radkersburg.

Sommerdienst / Kehrarbeiten
Der Sommerdienst bzw. die Innenhofreinigung wird derzeit von der Abteilung Facility Services der Bundesimmobiliengesellschaft mbH durchgeführt. Der Winterdienst wird derzeit per Intervallauftrag durch die Fa. Wogrin Werner GmbH erledigt.

4.4 Energieausweis

Ing. Dipl.-Ing. (FH) Michael Christian Worschitz, vom 13.04.2023, 143 kWh/m²a

Die Energieausweise sind gesondert über unsere Internetseite abrufbar und werden dem Käufer vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt.

HINWEIS: Alle Längen- und Flächenangaben in dieser Verkaufsmappe sind ca.-Angaben. Nachmessungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über den Zustand erfolgen rein informativ und aufgrund äußerer Wahrnehmungen.

5 GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / KAUFVERTRAGSBEDINGUNGEN DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERIN

5.1 Kaufgegenstand / Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis für die kaufgegenständliche Liegenschaft, EZ 620, GB 66331 Radkersburg, bestehend aus dem Grundstück Nr. .27/1, bebaut mit dem ehemaligen Gerichtsgebäude aus dem 16.Jahrhundert in 8490 Bad Radkersburg, Langgasse 43, beträgt

EURO 431.000,-- (keine Vorschreibung der USt.)

Festgehalten wird, dass der Grundstücksumsatz gemäß § 6 Abs 1 Zi 9 lit a UStG unecht steuerbefreit ist. Eine Verrechnung einer allfälligen Vorsteuer findet nicht statt.

5.2 Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, unter Verwendung des von der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (in Folge "ARE Development") hierzu zur Verfügung gestellten Formblattes - Download unter www.are.at/liegenschaftsverkauf-bad-radkersburg - ein den Bedingungen dieser Verkaufsmappe vollinhaltlich entsprechendes verbindliches Angebot bis spätestens **Montag, 31. Juli 2023** über den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft schriftlich an die

ARE Austrian Real Estate Development GmbH
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

zu richten.

Angebote, die unter dem Vorbehalt der Zustimmung eines Aufsichtsorganes (Aufsichtsrat, Gemeinderat, o.ä.) abgegeben werden, können nicht als verbindliche Angebote betrachtet werden und gelten daher als nicht gelegt. Juristische Personen oder Gebietskörperschaften, deren Liegenschaftsankäufe der Genehmigungspflicht eines Aufsichtsorganes (Aufsichtsrat, Gemeinderat, o.ä.) unterliegen, erklären mit der Abgabe eines verbindlichen Angebotes ausdrücklich, dass eine entsprechende Genehmigung vorliegt und werden die Verkäuferin widrigenfalls für sämtliche ihr daraus resultierenden Schäden schad- und klaglos halten. Gemeinden, deren Liegenschaftsankäufe einer nachträglichen Genehmigungspflicht durch eine Landesbehörde („Gemeindeaufsicht“) unterliegen, haben auf diesen Umstand bei Abgabe des – ansonsten verbindlichen im Sinne dieses Absatzes – Angebotes ausdrücklich hinzuweisen.

Sollten zeitgleich mehrere den Verkaufsbedingungen vollinhaltlich entsprechende Angebote vorliegen, die zumindest den vorzitierten Mindestkaufpreis ausweisen, behält sich die Verkäuferin vor, eine Bestpreisermittlung durchzuführen.

Sollte ein einziges verbindliches Angebot vorliegen, welches zumindest den vorzitierten Mindestkaufpreis ausweist und dieses verbindliche Angebot von der Verkäuferin schriftlich angenommen werden, so ist vom Käufer binnen vier Wochen nach Annahme ein Kaufvertragsentwurf vorzulegen, widrigenfalls die Verkäuferin das Recht zum Rücktritt und zur Verrechnung einer Pönale gemäß Punkt 5.5 hat.

Zu Zwecken der Bestpreisermittlung werden sämtliche Interessenten, die ein den Verkaufsbedingungen vollinhaltlich entsprechendes Angebot, das zumindest den vorzitierten Mindestkaufpreis ausweist, abgegeben haben, von der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (Hinkünftig: „ARE Development") namens der Verkäuferin eingeladen, im Rahmen einer Verkaufsverhandlung ihre Angebote verbindlich nachzubessern. Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt dann an jenen Interessenten, der am Schluss der Verkaufsverhandlung das höchste Kaufpreisangebot abgegeben hat.

Die Veräußerung dieser Liegenschaft wird durch die mit dem Verkauf allein beauftragte ARE Development, 1020 Wien, Trabrennstraße 2b, durchgeführt.

Die ARE Development und die Verkäuferin behalten sich vor, das Verkaufsverfahren jederzeit und einseitig – auch ohne Angabe von Gründen – zu unterbrechen, auszusetzen oder zu beenden.

5.3 Vertragsbedingungen

Die Liegenschaft wird geldlastenfrei und im derzeitigen Zustand verkauft. Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt, insbesondere den Zustand des Gebäudes, aus eigenen Wahrnehmungen zu kennen. Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Zustand (insbesondere auch nicht für das Freisein von Altlasten, Bodenkontaminationen, Betonfundamenten oder dergleichen), ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Ertragserzielungsmöglichkeit oder bestimmte Eigenschaften der kaufgegenständlichen Objekte oder dafür, dass sämtliche behördlichen Bewilligungen vorliegen bzw. übergeben werden können. Für das kaufgegenständliche Objekt bestehen keine Zahlungsrückstände, für die mit der Liegenschaft gehaftet werden müsste.

Der Käufer ist in Kenntnis der grundbücherlich einverleibten Rechte und Pflichten und hat diese zu übernehmen. Weiters müssen vom Käufer sämtliche, eventuell vorhandene, nicht verbücherte Wegerechte oder durch den täglichen Gebrauch ersessene Rechte, ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, übernommen werden. Seitens der Verkäuferin wird lediglich die geldlastenfreie Übergabe der Liegenschaft garantiert.

Der Käufer ist in Kenntnis der bestehenden Widmung. Hierzu wird auf die einschlägigen landesgrundverkehrsbehördlichen Bestimmungen und Vorschriften verwiesen.

Seitens der Verkäuferin kann keine Garantie bzw. Gewährleistung für die Eignung und Machbarkeit eines etwaigen Dachbodenausbaues oder sonstiger Umbauten bzw. baulicher Erweiterungen, etc. gegeben werden.

Es sind keine Nebenabreden ungewöhnlichen Inhaltes bekannt; es wird aber keinerlei Haftung dafür übernommen. Es sind keine Bauaufträge erteilt oder baubehördliche Verfahren zur Einleitung von Aufträgen anhängig.

Versicherung

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass - abweichend von den Bestimmungen der §§ 69 ff VersVG - das derzeit für das Kaufobjekt bestehende Elementar- und Haftpflichtversicherungsverhältnis zum Stichzeitpunkt der Übergabe des Kaufobjektes an den Käufer gemäß Kaufvertrag endet, sodass der Käufer allein für das Bestehen eines Versicherungsverhältnisses ab dem Stichzeitpunkt der Übergabe der Liegenschaft Sorge zu tragen hat.

Hausverwaltung

Die Liegenschaft wird durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, BIG OFM Team Steiermark Süd, 8010 Graz, Anzengrubergasse 6, verwaltet. Der Verwaltungsauftrag endet mit Stichtag des Eigentumsübergangs.

Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt um 23:59 Uhr des auf die beidseitige grundbuchsfähige Vertragsunterfertigung folgenden Monatsletzten.

Mit diesem Tag gehen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf den Käufer über. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung der auf den Kaufgegenstand entfallenden Abgaben.

Nachbesserung

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Nachbesserungsklausel für die folgenden 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages:

Für den Fall, dass eine Umwidmung der kaufgegenständlichen Liegenschaft in eine andere, höherwertige Widmung innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erfolgt, verpflichtet sich der Käufer eine Kaufpreisnachzahlung von 50 % der allfälligen Differenz vom Verkehrswert der neu gewidmeten Flächen zum Verkehrswert mit der bisherigen Widmung „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet / Bebauungs-dichte von 0,5 – 2,5, Denkmalgeschützes Gebäude / Kurbezirk / Ortsbildschutzgebiet“, zu leisten.

Der Nachbesserungsbetrag wird auf Basis des VPI 2023 (Basismonat ist der Monat des Vertragsabschlusses) wertgesichert.

Als Nutzfläche werden alle in den bewilligten Plänen ausgewiesenen verkauf- bzw. vermietbaren oberirdischen Nutzflächen im Sinne des Mietrechtsgesetzes (MRG) bzw. bei allfälligen zur Errichtung gelangenden Geschäftsflächen auch Geschäftsflächen unter Niveau, sofern für diese ein Entgelt erzielbar ist, definiert.

Eine allfällige Nachzahlung ist bis längstens vier Wochen ab Vorliegen der jeweiligen rechtskräftigen Verfügung, die der Verkäuferin unverzüglich vorzulegen ist, abzurechnen und auf ein von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto zu überweisen.

Eine Kaufpreisreduktion aus welchem Grund auch immer wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin nachweislich und unverzüglich über behördliche Baubewilligungen zu informieren.

Der Käufer ist unter Aufrechterhaltung seiner Haftung verpflichtet, diese Nachbesserungsvereinbarung auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an den kaufgegenständlichen Grundstücken zu überbinden.

5.4 Kaufvertrag / Kaufpreiserlag

Kaufvertrag

Der Vertragserrichter kann vom Käufer bestimmt werden. Der Kaufvertrag, in welchen die vorzitierten „Vertragsbedingungen der Verkäuferin“ einzuarbeiten sind, ist der Verkäuferin vom Vertragserrichter an die Rechtsabteilung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (office.ra@big.at) im Entwurf vorzulegen.

Der Kaufvertrag ist zumindest in einem Original zu errichten, welches der Käufer erhält. Die Verkäuferin erhält eine beglaubigte Kopie auf Kosten des Käufers. Alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und öffentlichen Abgaben, insbesondere auch die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Kosten für eine rechtsfreundliche Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

Kaufpreiserlag

Der Käufer verpflichtet sich, den gesamten Kaufpreis sowie die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr vor verbücherungsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages durch beide Vertragsparteien auf das

vom Vertragserrichter bekanntzugebende Treuhandkonto zu erlegen sowie bei Erwerb durch eine natürliche Person dem Treuhänder seinen Staatsbürgerschaftsnachweis zu übergeben. Festgehalten wird, dass als Vertragserrichter nur ein in Österreich zugelassener öffentlicher Notar oder ein Rechtsanwalt akzeptiert wird.

Der Treuhänder ist verpflichtet, den Kaufpreis samt angereiften Zinsen an die Verkäuferin weiterzuleiten (IBAN: AT96 3200 0000 0050 0330, BIC: RLNWATWW), sobald ihm die Verkäuferin sämtliche, für die Einverleibung des Eigentumsrechts erforderlichen Originalurkunden wie Kaufvertrag und Rangordnungsbeschluss übergeben hat. Der Treuhänder ist erst zur Einverleibung berechtigt, wenn der Käufer den gesamten Kaufpreis samt Grunderwerbsteuer und Einverleibungsgebühr auf dem Treuhandkonto hinterlegt hat.

Der Treuhänder ist zu verpflichten, binnen fünf Werktagen ab Erhalt des beidseits grundbuchsfähig gefertigten Kaufvertrages die Grunderwerbsteuerselbstbemessung durchzuführen und binnen weiterer fünf Werktage ab Durchführung der Grunderwerbsteuerselbstbemessung die Einverleibung des Eigentumsrechtes beim Grundbuchsgericht zu beantragen.

Die Verkäuferin ist gemäß § 24 Abs 3 Z 4 Körperschaftsteuergesetz von der Entrichtung der Immobilienertragsteuer befreit.

5.5 Rücktritt / Pönale

Sollte der ermittelte Bestbieter, aus welchem Grund auch immer, den Kaufpreis nicht innerhalb der noch zu vereinbarenden Frist hinterlegen und grundbuchsfähig unterfertigen, kann die Verkäuferin ohne Setzung einer Nachfrist durch einseitige Erklärung vom Vertrag zurücktreten und es gilt damit automatisch das zweitbeste Anbot als angenommen. Der Bestbieter hat im Fall dieses Rücktritts ein Pönale in der Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt. ohne Zeitaufschub zu bezahlen.

Ebenso wird eine analoge Anwendung und Fälligkeit des obgenannten Pönales für den Fall eines alleinigen Bieters vereinbart.

Bei jedem Rücktritt vom Kaufvertrag durch einseitige Erklärung des Bieters (Bestbieter, Zweitbieter bzw. alleiniger Bieter) ist ein Pönale in der Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt. sofort fällig und auf ein von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto ohne Zeitaufschub spesenfrei zu bezahlen.

5.6 Sonstiges

Wenn die Angebotslegung für eine in Gründung befindliche Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgt, ist dies von den handelnden Personen im Zuge der Anbotslegung ausdrücklich offenzulegen und ist das Anbot von den handelnden Personen für die in Gründung befindliche Gesellschaft als Bieterin zu unterfertigen. Die für die in Gründung befindliche Gesellschaft handelnden Personen verpflichten sich mit Anbotslegung solidarisch mit der Bieterin, sodann als ins Firmenbuch eingetragenen Gesellschaft, für alle sich aus dem vertraglichen und vorvertraglichen Verhältnis zwischen der Bieterin/Käuferin und der Verkäuferin ergebenden Pflichten zu haften, wenn die Bieterin nach ihrer Eintragung ins Firmenbuch die vor ihrer Eintragung in ihrem Namen eingegangene Verpflichtung gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs 2 GmbH-Gesetz (GmbHG) übernommen hat. Vor der Eintragung der in Gründung befindlichen Gesellschaften haften die für sie Handelnden persönlich zur ungeteilten Hand (Gesamtschuldner).

Wenn das Anbot eines Bieters durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter oder einen sonstigen Vertreter gestellt wird, ist der vollständige Name des Auftraggebers bekannt zu geben und eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

Diese Liegenschaftsdokumentation richtet sich ausschließlich an Kaufinteressenten. Sofern Interessenten oder Dritte, die auch über eine Maklerkonzession verfügen, dieses Anbot erhalten, machen wir darauf aufmerksam, dass die Verwendung oder die Weitergabe der Unterlagen an Dritte nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet ist. Es besteht kein Anspruch auf eine Abgeberprovision.

Alle Angaben und Daten erfolgen auf Basis der Auskunft und übergebenen Unterlagen der Verkäuferin. Die ARE Development leistet daher keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Die ARE Development und die Verkäuferin haften gegenüber dem Kaufinteressenten nicht für allfällige im Zusammenhang mit der Untersuchung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich die ARE Development oder die Verkäuferin entscheiden sollte, den Verkaufsprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abzubrechen.

Für sämtliche Streitigkeiten ist das sachlich jeweils zuständige Gericht in Wien örtlich zuständig. Sofern der Käufer Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist, wird durch diese Bestimmung dessen allgemeiner Gerichtsstand nicht ausgeschlossen.

5.7 Provisionsvereinbarung

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der ARE Austrian Real Estate GmbH (FN 293512 k) ist. Es wird daher darauf hingewiesen, dass zwischen der ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Verkäuferin ein wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 6 Absatz 4 Maklergesetz vorliegt.

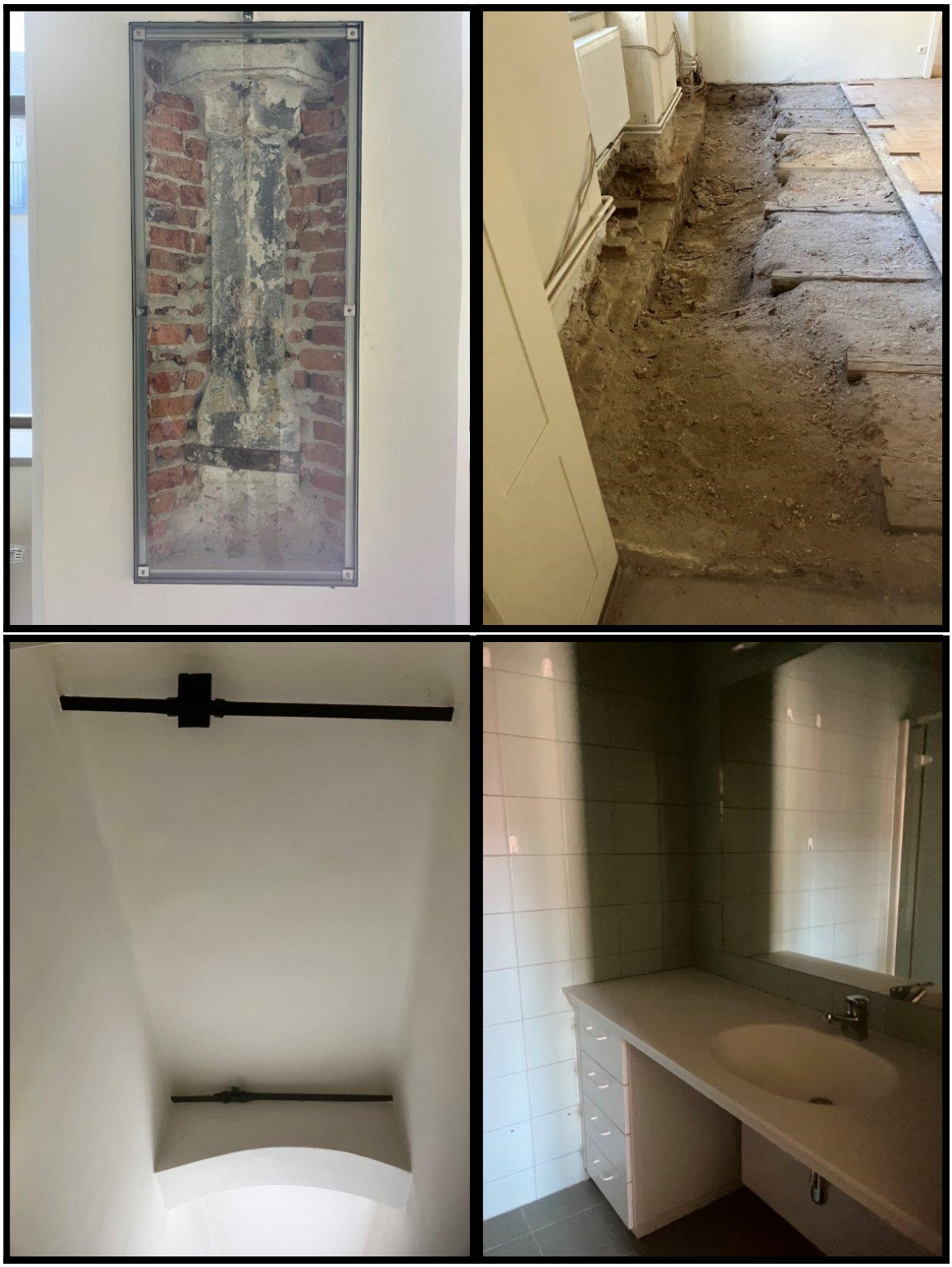
Der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Kaufvertrages oder einer sonstigen Willensübereinkunft (auch durch Interessensgemeinschaften bzw. gleichwertige Rechtsgeschäfte) eine **Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Kaufpreises** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% an ARE Austrian Real Estate Development GmbH zu bezahlen.

Die Zahlung des vorgenannten Provisionssatzes zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das vorbezeichnete Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt,
- dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,
- dass entweder ein Kaufinteressent oder der vermittelte Dritte die vom Makler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).

6 BEILAGEN

6.1 Fotos



6.2 Pläne

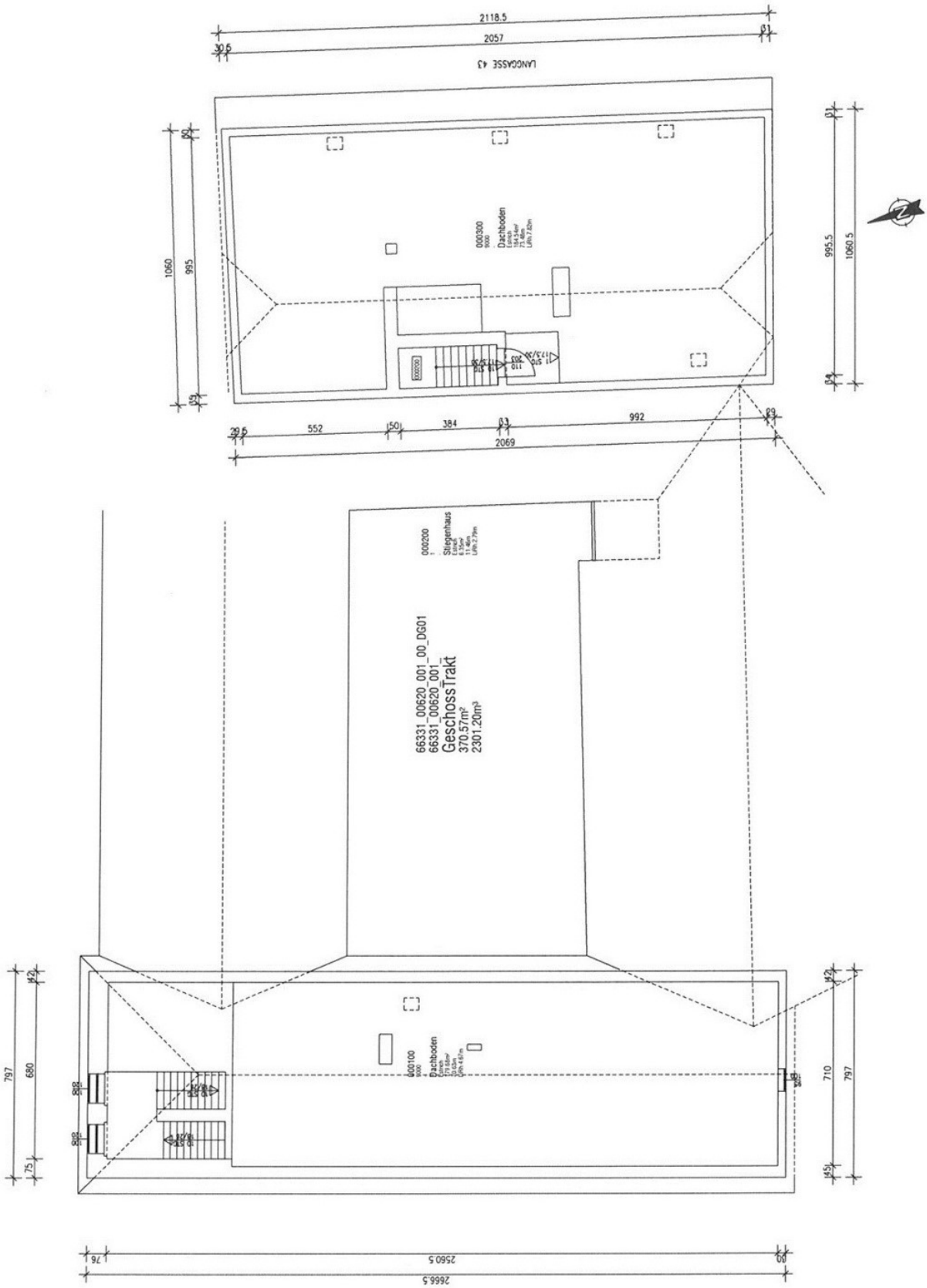
Erdgeschoss

1. Obergeschoss

keine Nutzfläche
Nutzfläche Mieteinheit 1

2. Obergeschoss

Dachgeschoss



7 NEBENKOSTENÜBERSICHT

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /11/2017

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen 2

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen 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 Vermögenstreuhänder, 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
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2.OG/2 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Herrn / Frau Klicken Sie hier, um Text einzugeben. 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. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %

3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters

5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
   (länderweise unterschiedlich)

6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
   Neben der laufenden Tilgungsrate 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 Liegenschafts anteilen**
- 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 1.453,40 ***
- 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 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 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 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 ist der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) anzugeben. 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.

– 3 –

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 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.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind 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 wer- den 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

– 4 –

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

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

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

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

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,

– 5 –

- 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 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,
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,

– 6 –

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 Kaution 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

– 8 –

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 Auswärtsgeschäftegesetz (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 Sicherungs-pflicht 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.

– 11 –

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 (Immobilienertragsteuer)

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

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

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)

- 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: .....

(*) Unzutreffendes streichen

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

– 14 –