

# HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. Mühlkreis  
Telefon: 0043-664-4509058

Mobil: 0043-664-4509058  
Fax: 0043-7941-70555  
E-Mail: [info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>  
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>  
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Immobilientreuhänder  
Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941-70 555



**Immobilie:** IH134 - INS LAND EINI SCHAUN | RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES WOHNHAUS MIT ALPEN-PANORAMABLICK

**Adresse:** 4212 Neumarkt im Mühlkreis  
Eichenweg 9

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Einfamilienhaus	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	1963	Stockwerke:	Keller, EG, Dachboden
Bauart:	Massiv/Beton	Fahrstuhl:	-
Dachform:	Satteldach	Heizungsart:	Zentralheizung/Heizkörper
Baustil:	einfacher Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Strom
Energietyt:	-	Fenster:	2Fach-Iso-PVC-weiss
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Türen:	Furnierte Röhrenspan
Fassadengliederung:	glatte Fassade	Raumhöhe:	2,5m
Beziehbar ab:	01.02.2023	WG geeignet:	nein
Gebäudezustand:	sanierungsbedürftig	Studenten geeignet:	nein
Neuwertig:	nein	Senioren geeignet:	nein
Sanierungsart:	unsaniert	Familien geeignet:	ja
Erschließung:	voll erschlossen	Teilw. Büronutzung mögl.:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Gas Festnetz, Strom,	Energieausweisart:	Bedarf
Altlasten:	Keine nachweisbaren	Energieausweis Ausstellung:	16.05.2022
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweis gültig bis:	15.05.2022
Lagequalität:	sehr gut	Heizwärmebedarf (HWB):	434.70 kWh/m <sup>2</sup>
Lage im Gebiet:	ruhige Ortsrandlage	Klasse Heizwärmebedarf:	G
Barrierefrei:	nein	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	10.74
Lage im Bau:	-	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	G
Orientierung Haupträume:	Süden/Osten/Westen	Primärenergiebedarf (PEB):	964 kWh/m <sup>2</sup> a
		Kennwert für CO <sub>2</sub> :	134.3 kg/m <sup>2</sup> a
Distanz zum Zentrum	00.60 km	Distanz Apotheke:	00.35 Km
Distanz zum Flughafen:	42.00 Km	Distanz zum Kindergarten:	00.90 Km
Distanz zum Bahnhof:	05.80 Km	Distanz zum Hort:	00.60 Km
Distanz zur Autobahn:	01.20 Km	Distanz zur Volksschule:	00.60 Km
Distanz zum Bus:	00.60 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.80 Km
Distanz zum Einkauf:	00.75 Km	Distanz zum Gymnasium:	11.10 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.60 Km	Distanz zu Wandergebiete:	03.70 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.20 Km	Distanz zu Naherholung:	03.70 Km
Distanz Ärztezentrum:	09.30 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz Hausarzt:	00.90 Km	Distanz zum Skigebiet	25.00 Km
Distanz Zahnarzt:	00.35 Km		

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	120m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	1
Nutzfläche:	43.35m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	7.14m <sup>2</sup>
Fläche verbaut:	140m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	Süden
Grundstücksfläche:	528m <sup>2</sup>	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	325m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	-
Unterkellert:	43.35m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Loggien Ausrichtung:	-
Anzahl Kellerräume:	4	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	5	Terrassenfläche gesamt:	25m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	Süden/Osten
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	Für ein Auto
Nebenräume Anzahl:	3 Kellerräume	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	3-4	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	ca.50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	für 2 Autos

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### WC EG

WC:	ja
Fenster:	ja

### BAD OG

Dusche:	nein
Wanne:	ja
WC:	nein
Bidet:	nein
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss:	ja

### KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	nein
Speisekammer/AR:	-

### FUSSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Steinböden:	ja
PVC:	ja
Parkett:	ja
Laminat:	ja

### Allgemeine Ausstattung des Hauses

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	-
Glasfaser-Internet:	geplant
Breitbandzugang:	ja über Mobil
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	-
Kabelkanäle:	-
Alarmanlage:	-
Kamera:	-
Polizeiruf:	-
Rolläden:	ja
Elekt.Raffstores:	-
Staubsaugeranlage:	-
Wohnraumlüftung:	-
Klimaanlage:	-
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	-
Wintergarten:	-
Tischherd:	-
Kamin:	2 freier Anschlüsse
Fitnessraum:	-
Schwimmbad:	-
Whirlpool:	-
Sauna:	-
möbliert:	teilmöbliert
Abstellraum:	-

## Preise

**Kaufpreis:** 198.000 EUR

### Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	6.930.00 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	2.178.00 EUR
Vertragserichtungsgebühr	3.000.00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>12.108.00 EUR</b>

### Betriebskosten

Strom/Heizkosten	169.00 EUR
Gemeindeabgaben	50.00 EUR
<u>Eigenheim/Haushaltsversicherung</u>	<u>48.43 EUR</u>
<b>Gesamt</b>	<b>267.43 EUR</b>

### DAS VORSTELLEN

Heute dürfen wir Ihnen ein **sehr interessantes, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus** in der Gemeinde Neumarkt i. Mühlkreis vorstellen. Anfang der 60er Jahre **mit den eigenen Händen errichtet, war es seinen Besitzern jahrzehntelang ein schönes und sicheres zuhause**, verbunden mit **vielen schönen Erinnerungen**, eingebettet in **ruhiger Ortsrandlage**. Aber nichts ist für immer, **jetzt ist es an der Zeit, Tür und Tor für neue Besitzer zu öffnen, Zeit für Erneuerung, Zeit für Kinderlachen im Haus, im Garten, Zeit für geschickte Hände und Ideen, Zeit für einen neuen Lebensanschnitt**

### DIE LAGE

Das zum Verkauf angebotene **Einfamilienhaus, liegt ruhig eingebettet in einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung** in fantastischer Aussichtslage. Von allen südliche gelegenen Zimmern, der Terrasse und dem Balkon, haben Sie einen unverbaubare Aussicht über das Mühlviertel bis in den Alpenbogen hinein. An klaren Tagen schweift der Blick vom Gesäuse über Haller Mauern, Warscheneck, Prielgebiet, Dachstein, Traunstein bis hinunter zu den Salzburger Alpen.

**Fußläufig erreichen Sie den Ortskern innerhalb 7min.** Viele **Dinge des täglichen Bedarfes, die vorhandenen Schulen, Freizeiteinrichtungen, Natur- und Wanderwege** sind ebenfalls **rasch und sicher zu Fuß** zu erreichen.

**Am Land zu wohnen, bedeutet aber auch ein hohes Maß an Ruhe und gewachsener Ortsstruktur zu genießen.** Quasi einen **Steinwurf** von Ihrem neuen Zuhause **entfernt, gelangen Sie** bereits in die **unberührte, freie Natur**. Eine großartige Kombination und Grund mehr hier leben zu wollen!

### DAS WOHNEN INNEN | AUSSEN

Das **Einfamilienhaus befindet sich allgemein in einem umfangreichen Sanierungszustand**, welcher selbstverständlich **bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt** wurde.

Sie haben dadurch die **Möglichkeit, ihr neues Zuhause** von vornherein **GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse neu zu gestalten**

Dazu gibt es ein paar Ansätze, welche ich Ihnen am Ende der Beschreibung näher darlegen darf.

Die kommende Beschreibung erklärt die momentane Raumaufteilung des Hauses und der Außenanlagen. Trotz unterschiedlicher Nutzungsart werden wir die Beschreibung dahingehend auslegen, wenn man die Immobilie wieder als „Einfamilienwohnhaus“ zu den vorhandenen Gegebenheiten nutzen möchte.

Starten wir los. Durch die Hanglage betritt man das Wohnhaus im südseitig, ebenerdig ausgebauten Kellergeschoss. Links und rechts des Dieleneinganges befinden sich 2 Zimmer die als Wohnräume genutzt werden können. Das rechtsseitige Zimmer ist 23m<sup>2</sup> groß und könnte als Homeoffice bzw. für diverse berufliche Zwecke genutzt werden (z.B. Masseur, Therapieraum, Hobbyraum usw. Je Familiensituation würde sich der Raum auch als kleiner Sport- und Wellnessbereich (Sauna, Infrarot, Yogazimmer) bestens eignen. Durch die große Fensterfront nach Süden, ist das Zimmer besonders hell.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das zweite Zimmer mit 10m<sup>2</sup>. Dieses Zimmer könnte als 2 oder 3 Kinderzimmer genutzt werden.

Im hinteren Teil des Kellergeschosses befinden sich 2 weitere Kellerräume sowie der Heizraum. Über diesen gelangen Sie auch in die angebaute Garage. Einer der Kellerräume würde sich optimal als Waschküche eignen. **MEIN TIPP: Auf einen Seite des Raumes, auf gemauerten Podesten, in bequemer Arbeitshöhe die Waschmaschine und Wäschetrockner platzieren.** Nebenbei ein **großes Waschbecken aus Stahl/Keramik installieren.** Gegenüber würde ich die **gesamte Mauer mit einem modernen Kasten verbauen, indem Waschmittel und diverse Sanitär und Reinigungsmittel Platz finden.** Auf der kurzen Mauer noch einen **großen Elektrischen Handtuchheizkörper angebracht und der Waschaum Deluxe ist entstanden.**

Über die Steintreppe geht es weiter in das Erdgeschoss. Vom Flur aus betritt man fast alle Zimmer der Etage. Die Küche ist recht geräumig. Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler von vor 25 Jahren, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. **Ich darf**

**Ihnen dazu nachfolgend immer wieder den einen oder anderen Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben.**

Wenn der Grundriss nicht abgeändert wird, bietet es sich an, in der rückversetzten Kochnische einen Teil der Küche einzubauen. Sofern Sie den Wunsch nach einen Beistellherd in die Küche haben, wäre in der Nische durch den vorhandenen Kaminzug die Umsetzung problemlos möglich. Auf der anderen Seite des Küchenraumes könnten Sie durch eine geschickte Möbelplanung den Rest der Küche inkl. Essbereich umsetzen.

Über die Küche erreichen Sie dann das ca. 24m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Dieser Raum hat ebenfalls ein großes Fensterelement nach Süden, wo Sie einen traumhaft schöne Aussicht in die Ferne haben. Ein, gerade in dieser Zeit **sehr großes Plus ist die Möglichkeit, im Wohnbereich einen Kachelofen bzw. Sichtkaminofen zu installieren.** Durch den 2-zügigen Kamin gibt es neben der Küche auch im Wohnzimmer einen freien Kaminanschluss. Früher eher für das Wohlbefinden u. Auge angeschafft, können Sie **mit dieser Heiz/Energiequelle billig einen Großteil der Wohntage damit beheizen, erhebliche Heizkosten einsparen und wohlige Strahlungswärme genießen.** Sprechen Sie uns diesbezüglich an, wir können Ihnen gerne weiterhelfen.

Das Wohnzimmer bietet divers Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Mit den richtigen Parkettboden, modernen Möbel/Interieur in Kombination mit einem Specksteinofen, zaubern Sie aus diesem Zimmer einen unheimlich gemütlichen Wohnbereich. Entspannt, eingehüllt mit einer flauschigen Decke, auf der Genusscouch das lodernde Kaminfeuer beobachten - **Herz was willst du mehr!**

Vom Wohnzimmer aus kommen Sie auch auf die wettergeschützte, laubenartige Terrasse über der Garage. Dieser Außenbereich ist komplett Wettergeschützt, jedoch nicht hermetisch isoliert und auch nicht beheizt. Dieser Bereich diene den Vorbesitzern als zusätzlicher „Wohnbereich“ in den Frühling, Sommer und warmen Herbstzeiten. Von der Terrasse haben Sie ebenfalls einen wunderbaren Ausblick in die Ferne!

Bei der Terrasse hätten Sie einige Möglichkeiten, wie Sie diese in Zukunft weiterhin nutzen könnten.

- Entweder Sie entfernen den Holzbau und errichten im Zuge der Haussanierung eine halboffene Terrassenüberdachung aus einer Stahl- Glaskonstruktion.
- Anstelle der Terrasse erweitern Sie den Wohnbereich inkl. neuer Terrasse.
- Sie nutzen den Außenbereich zwar wieder als Terrasse mit einer elektrischen Markise als Beschattung.

Der Sanitärbereich besteht aus einem separatem WC und dem Badezimmer. Beide haben Fenster. Im Zuge der Badsanierung würde sich aufgrund der Fläche wieder eine Badewanne anbieten. Bei einer Dusche hätte man mehr Gestaltungsspielraum, da sie Waschmaschine/Wäschetrockner vermutlich im adaptierten Keller/Waschraum haben werden. Andere Gestaltungsmöglichkeiten erfahren Sie am Ende der Beschreibung bei den Sanierungsvarianten.

Die 2 Schlafzimmer haben Größen von 17,4m<sup>2</sup> bzw. 15,3m<sup>2</sup>. Das kleinere Zimmer würde sich perfekt als Elternschlafzimmer eignen und das Richtung Süden ausgerichtete, größere Zimmer könnte das Kinder- und Jugendzimmer werden. Neben Bett, Kleiderschrank und Schreibtisch könnte zusätzlich noch eine kleine Couch Platz finden. Zum Kinderzimmer gehört auch noch eine 7m<sup>2</sup> Loggia mit Panoramaaussicht dazu.

## DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN/ANREGUNGEN

Wie eingangs bereits erwähnt, ist das Wohnhaus, **wenn man für lange Zukunft „eine Ruhe haben will“** umfangreich zu sanieren. Unabhängig der gewünschten Nutzung und Raumaufteilung sind folgende Sanierungsmaßnahmen in und um das Haus vorzunehmen.

- Entrümpelung des gesamten Hauses der restlichen Altmöbel.
- Entkernung des gesamten Innenbereiches des Erdgeschosses und des Kellers.
- Entfernung des E-Striches/Schüttung der Geschossdecken und Kellerböden

### INNEN

- Einbau eines modernen Luftwärmepumpe-Heizsystem/Pellets/Hackschnitzelheizung mit Fußbodenheizung im EG/KG.
- Einbau neuer Wasserleitungen im gesamten Haus.
- Verlegung neuer Elektroleitungen inkl. neuen Zählerkasten.
- Einbau neuer 3-Fach-Isolierglasfenster in PVC (je Budget auch in Holz/Alu oder PVC/Alu) gesamtes Haus.
- Neuaufbau aller Böden inkl. Parkett/Fliesenböden.
- Neue Innen- und Außentüren.
- Neuerrichtung der Sanitärbereiche im EG (ev. 2.WC im Kellergeschoss)
- Neues elektrisches Garagentor.

### AUSSEN

- Loggia neu abdichten und neues Geländer
- Ostseitige Terrasse neu abdichten und je Nutzung überdachen, WFL-erweitern
- Fassade erneuern je nach notwendigem Umfang. Diverse Ausbesserungen und Ergänzungen
- Neue Gartengestaltung (nicht unmittelbar notwendig!)
- Neue Dacheindeckung, eventuell, wenn notwendig auch Verstärkung des Dachstuhles oder auch neuer Dachstuhl (nicht unmittelbar notwendig!) bzw. Flachdach/Pulldach (Bebauungsplanabhängig).

**Optional** Außenmauern freilegen, neu Drainagieren, Bitumenanstriche, Noppenmatte, Rollierung, zumachen.

Bezüglich der grundlegenden Überlegungen der zukünftigen Nutzung gibt es folgende Varianten.

1. **Variante** Sie Sanieren das Haus wie oben beschrieben.
2. **Variante** Sie erweitern die Wohnfläche im Erdgeschoss. Anstatt der Terrasse über der Garage errichten sie ein neues Wohnzimmer. Das alte Wohnzimmer und die Küche werden zusammengelegt. Der Sanitärbereich sowie das WC werden neu situiert und die Küche bekommt eine

Speiskammer dazu. Der Außenbereich wird erweitert. Aus der Loggia wird eine größere Terrasse, welche entlang der Südseite des Hauses bis zum neuen Wohnzimmer reichen könnte (Von 48m<sup>2</sup> - 60m<sup>2</sup> Terrasse möglich).

3. **Variante** Abtragen des gesamten Erdgeschosses inkl. Dach. Neuerrichtung der Wohntage in Holz- oder Fertigteilbauweise von ca. 106 – 120m<sup>2</sup>.

### DIE INFRARSTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

**Die Gemeinde Neumarkt liegt** knapp 10min südlich der **Bezirksstadt Freistadt**, 10min entfernt vom südlichen **Bezirkszentrum Hagenberg/Pregarten/Wartberg** und 16min entfernt von der **Landeshauptstadt Linz**, auf 632m Seehöhe. Es ist eine **typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert**. Aufgrund der Lage der Liegenschaft, ist aber auch die nah gelegene Bezirksstadt Freistadt sowie der Wirtschaftspark Unterweikersdorf eine sehr gute Alternative zum Einkaufen für Dinge des täglichen Bedarfs und darüber hinaus.

**Besonders erwähnenswert ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln** in der Region rund um Neumarkt, **welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden zum Teil verkauft werden**. Freitags gibt es am Marktplatz den mobilen Brotladen mit diversen Brotsorten und allerlei anderem.

**Kommen auch Sie auf den „Guster“ und machen Sie sich einen Eindruck**, welche hervorragende Produkte es in Ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

### Neugierig? Hier ein paar Adressen

- **Permahof Erhart** (Marmeladen, Fruchtaufstriche, Sirupe, Chutneys, Tee Wildkräutern)
- **Biohof Wieser/Oberschützenberger** (Brot, Mehlspeisen, Getreideprodukte im Hofladen mit eigener Brotbackstube)
- **Brotatelier Andreas** (Obst, Gemüse, Erdäpfel, Dinkel und Roggen in Bio-Qualität)



- **Bio Wastl Familie Fröhlich** (Säfte/Essig aus Äpfel, Birnen u. Holunderblüten, Most, Edelbrände, Schweine/Rindfleisch, Wurstprodukte u. Selchwaren im eigenen Hofladen)

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern im Mühlviertler Kernland darüber hinaus noch ein reichhaltiges Angebot von Geflügel, Pflanzen u. Christbäume, land- und forstwirtschaftliche Produkte, Fisch, Mehlspeisen, Eier, Milch u. Milchprodukte, Obst, Früchte, Gemüse, Pilze, Beeren, Bienenprodukte, Öle, Essig, Kräuter, Tees und Gewürze, Backwaren sowie andere süße Leckereien... **Sie werden kulinarisch begeistert sein!**

Das schulische Angebot von Neumarkt umfasst einen Kindergarten, Hort und Krabbelstube, eine Volksschule mit schulischer Nachmittagsbetreuung, eine neue Mittelschule sowie eine Außenstelle der Musikschule Freistadt. Alle weiteren schulischen Einrichtungen finden Sie in der nahe gelegenen Bezirksstadt Freistadt

### **DAS LEBEN | FREIZEIT | KULTUREINRICHTUNGEN**

**Wohnen und leben in Neumarkt bedeutet viel im Einklang mit der Natur zu sein.** Vom Haus weg beginnt unmittelbar schon die freie Natur. **Ausgedehnte Wanderungen machen (viele beschriebene Wanderwege z.B. auf den Zeisberg, den Kempfendorfer Berg), Laufen auf einsamen Wald- und Wiesenstrecken (TIPP-Landschaftsschutzgebiet kleines Gusental), mit dem (E)Mountainbike das umliegende Hügelland erkunden, um dann bei den Jausenstationen wie die Bierbuschenschank Eder (selbst gebrautes Bier) in der Neustadt oder in der Dingdorfer Stub'n (hier kann man auch modern Bollen) einzukehren und sich zünftig zu stärken. Die bekannten Gasthäuser Oxnwirt am Marktplatz, Gasthaus Mader in Lest, sowie das traumhafte Ambiente des Lester Hofes runden das kulinarische Angebot ab. Ein reges Vereinsleben**

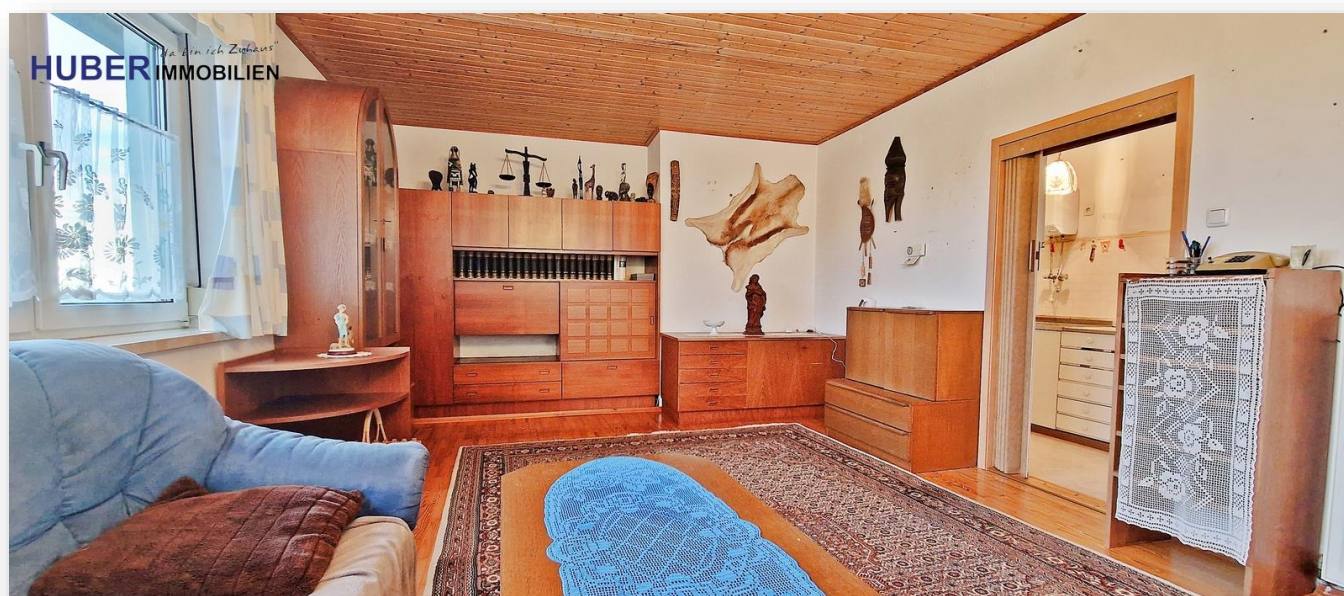
**abwechslungsreiche, öffentliche Sporteinrichtungen, wie das über die Gemeindegrenzen hinaus beliebte, eigene Freibad der Gemeinde, runden das Freizeitangebot ab. Auch der Winter in dieser Region hat sein spezielles Flair. Fern ab von Stress und Massentourismus können Sie eine, zum Teil noch sehr ursprüngliche Natur mit den Schneeschuhen oder zu Fuß bis 900**

### **DAS FAZIT**

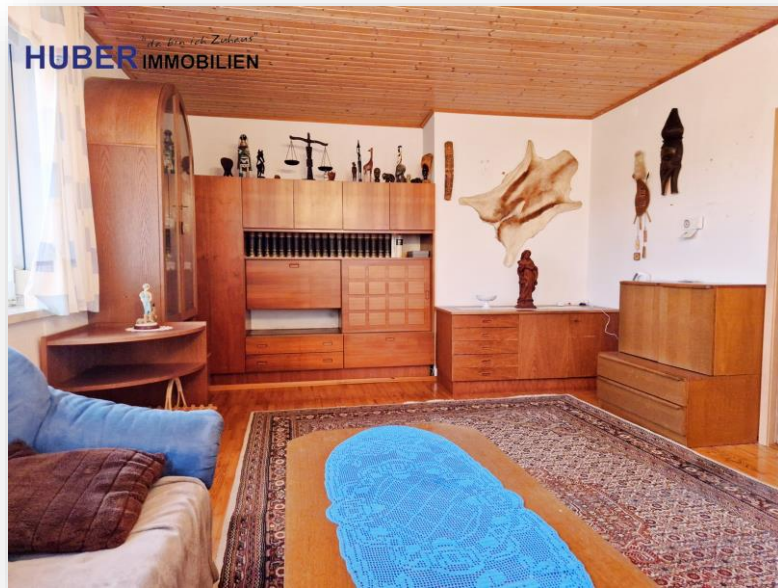
Um eine Summe, **wo man andernorts immer öfters nicht mal mehr einen Baugrund dafür bekommt, kaufen Sie ein ganzes Haus mit Grund.** Es ist selbsterklärend, dass man um knapp 198.000 Euro kein neues, modernes Haus bekommt. Diese Käuferschicht möchten wir primär auch gar nicht ansprechen. **Vielmehr sind hier (Junge) Menschen, Familien mit geschickten Händen, Ideen und Träumen angesprochen.** Aus dem Haus lässt sich auf jeden Fall etwas feines zaubern. Je nachdem wieviel man selbst oder mit Unterstützung verändern kann, bewegen sich die Renovierungs- bzw. Sanierungskosten in einem überschaubaren Rahmen.









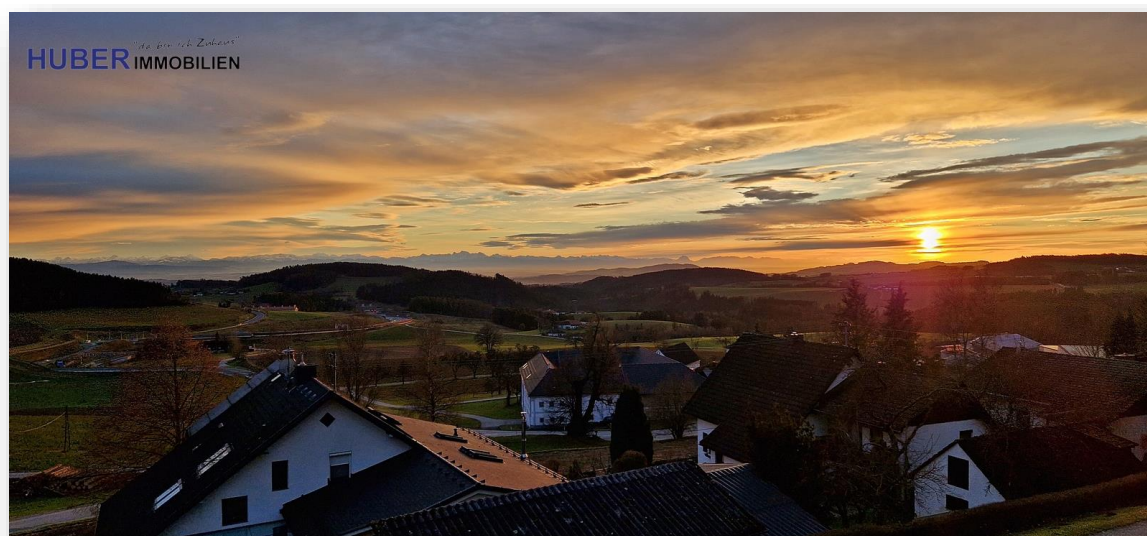


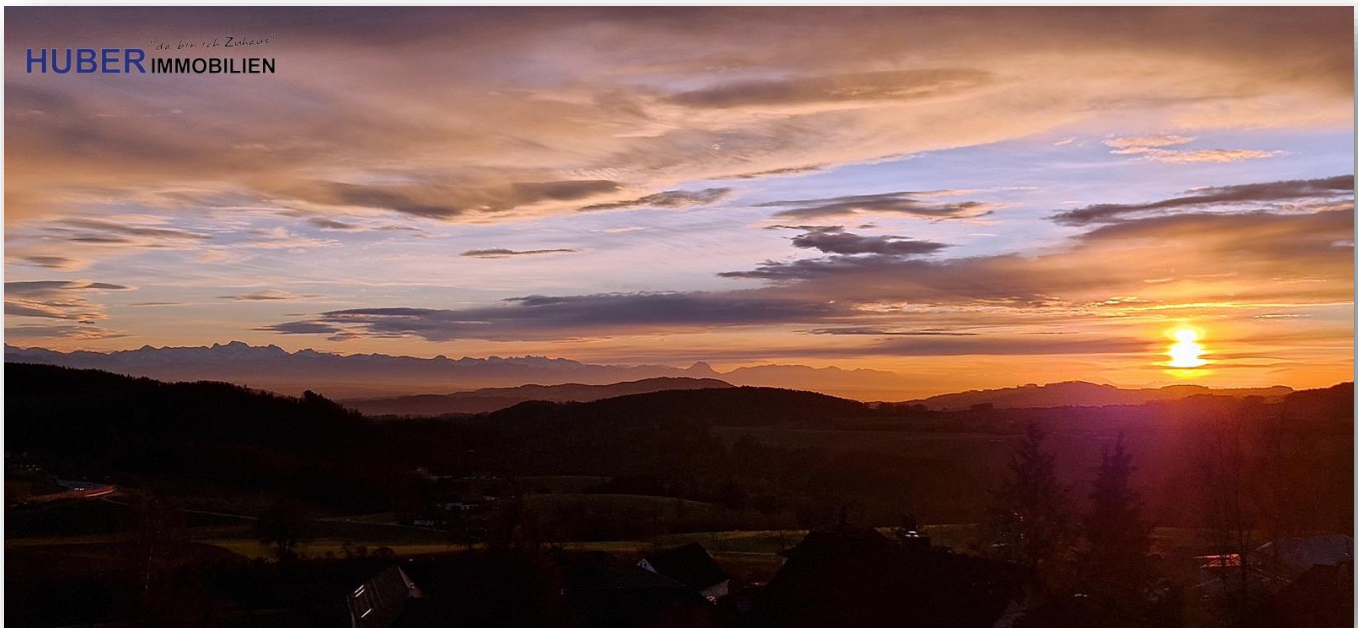
















### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss des Hauses ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!



### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss des Hauses ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!





### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss des Hauses ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941 – 70 555

## HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.

Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können, beantworten werden!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>)

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.

<b>Kaufpreis Wohnhaus Neumarkt IH134</b>	€	<b>198.000,00</b>	
<b>3,5% Grunderwerbsteuer</b>	€	<b>6.930,00</b>	
<b>1,1% Grundbucheintragungsgebühr</b>	€	<b>2.178,00</b>	
<b>Vertragserrichtungskosten Pauschal</b>	€	<b>3.000,00</b>	
<b>Gesamtkosten</b>	€	<b>210.108,00</b>	
<b>Monatliche Kosten</b>			
<b>Betriebskosten Gemeindeabgaben</b>	€	<b>50,00</b>	
<b>Heiz/Warmwasserkosten/Stromkosten</b>	€	<b>169,00</b>	
<b>Hausversicherung</b>	€	<b>48,43</b>	
<b>Gesamtkosten ca.</b>	€	<b>267,43</b>	€ <b>267,43</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE A</b>			
Gesamtkosten	€	210.108,00	
Eigenmittel	-€	42.108,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (4 %)	€	168.000,00	€ <b>801,00</b>
Fixzins			
<b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>			€ <b>1.068,43</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE B</b>			
Gesamtkosten	€	210.108,00	
Eigenmittel	-€	72.108,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,75 %)	€	138.000,00	€ <b>638,00</b>
<b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>			€ <b>905,43</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE C</b>			
Gesamtkosten	€	210.108,00	
Eigenmittel	-€	102.108,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre 3,25 %)	€	108.000,00	€ <b>469,00</b>
<b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>			€ <b>736,43</b>
<b>Rechtliche Hinweise : Das Ergebnis des Kreditrechners dient Ihnen als Orientierungshilfe.</b>			
<b>Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung von weiteren Entgelten, zB Kontoführung. Die</b>			
<b>Bereitstellung dieses Rechners stellt kein Angebot dar. Jede Haftung für allfällige Fehlfunktionen wird</b>			
<b>daher ausgeschlossen. Nutzen Sie darüber hinaus die Kompetenz Ihres Bankberaters und lassen Sie sich</b>			
<b>unverbindlich Ihre persönliche Finanzierung zusammenstellen.</b>			
<b>Quelle: <a href="https://www.raiffeisen.at/ooe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html">https://www.raiffeisen.at/ooe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html</a></b>			

<b>Kaufpreis Wohnhaus Neumarkt IH134</b>	€	<b>198.000,00</b>	
<b>3,5% Grunderwerbsteuer</b>	€	<b>6.930,00</b>	
<b>1,1% Grundbucheintragungsgebühr</b>	€	<b>2.178,00</b>	
<b>Vertragserrichtungskosten Pauschal</b>	€	<b>3.000,00</b>	
<b>Gesamtkosten</b>	€	<b>210.108,00</b>	
<b>Monatliche Kosten</b>			
<b>Betriebskosten Gemeindeabgaben</b>	€	<b>50,00</b>	
<b>Heiz/Warmwasserkosten/Stromkosten</b>	€	<b>169,00</b>	
<b>Hausversicherung</b>	€	<b>48,43</b>	
<b>Gesamtkosten ca.</b>	€	<b>267,43</b>	€ <b>267,43</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE A inkl. Sanierung</b>			
Gesamtkosten	€	440.108,00	
Eigenmittel	-€	90.108,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (4 %)	€	350.000,00	€ <b>1.668,00</b>
Fixzins			
<b><u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u></b>			<b>€ 1.935,43</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE A inkl. Sanierung</b>			
Gesamtkosten	€	440.108,00	
Eigenmittel	-€	115.108,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,75 %)	€	325.000,00	€ <b>1.503,00</b>
<b><u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u></b>			<b>€ 1.770,43</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE A inkl. Sanierung</b>			
Gesamtkosten	€	440.108,00	
Eigenmittel	-€	140.108,00	
Hypothekarkredit 30 Jahre 3,25 %)	€	300.000,00	€ <b>1.304,00</b>
<b><u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u></b>			<b>€ 1.571,43</b>
<b>Rechtliche Hinweise : Das Ergebnis des Kreditrechners dient Ihnen als Orientierungshilfe.</b>			
<b>Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung von weiteren Entgelten, zB Kontoführung. Die</b>			
<b>Bereitstellung dieses Rechners stellt kein Angebot dar. Jede Haftung für allfällige Fehlfunktionen wird</b>			
<b>daher ausgeschlossen. Nutzen Sie darüber hinaus die Kompetenz Ihres Bankberaters und lassen Sie sich</b>			
<b>unverbindlich Ihre persönliche Finanzierung zusammenstellen.</b>			
<b>Quelle: <a href="https://www.raiffeisen.at/ooe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html">https://www.raiffeisen.at/ooe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html</a></b>			



# Nebenkostenübersicht

## Kauf / Verkauf einer Immobilie

### und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

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  
Vermögensstreuhandler, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr.  
297/1996.  
GZ 2015 / 12 / 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](mailto:office@ovi.at), [www.ovi.at](http://www.ovi.at)

#### Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG  
1140 Wien, Gurgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: [mail@maschadruck.at](mailto:mail@maschadruck.at)

# 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 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 1.453,46 \***
- 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 auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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 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 – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

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

## 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 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,
  - 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,
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 (Alleinvertmittlungsauftrag, 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.

**(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

---

\* siehe Anhang

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 **innen 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 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. Steuermindern 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 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 Veräußerungsgewinns 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 Immobilienvermögensteuer

### 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 Immobilienvermögensteuer 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 Stiftungseinkommensteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

## 3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinns von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016)

Instandsetzungsfünftel – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfängigen 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 Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.**

#### 6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



Fa. Huber Immobilien OG

Marktplatz 4

A-4212 Neumarkt/Mkr

Fax: 0043 7941 70555

Tel: 0043 664 450 90 58

<http://www.immohuber.at>

E-Mail: [office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)

FN: 285754b – LG-Linz

Ust.ID:ATU62952512

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch Herrn Stefan Huber, Eigentümer der Fa. Huber Immobilien OG 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.

## **Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen**

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

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

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

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

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

☐ Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

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

## Widerrufsformular

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

An Huber  
Immobilien OG  
Marktplatz 4  
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Rechtsdaten FN:285754b-LG-Linz  
Ust.ID: ATU62952512

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



### Abgeber/Interessent(en)

Name(n):

Adresse(n):

Tel.:

E-Mail:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns am (Datum)  
abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung folgender Dienstleistung

☐ Alleinvermittlungsauftrag

☐ Vermittlungsauftrag

☐ Maklervertrag mit dem Interessenten

Datum

.....  
Unterschrift des Verbrauchers (nur bei Mitteilung auf Papier)