

# 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](https://www.instagram.com/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: IH130 - Anders sein | anders Leben | anders Wohnen | Gerade jetzt die richtige Entscheidung!**

**Adresse:** 4171 Sankt Peter am Wimberg

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	ehemaliges Bauernhaus	Mit Ausblick:	nein
Baujahr:	ca. 1770	Stockwerke:	EG und OG
Bauart:	Steinbloß/Ziegel	Heizungsart:	Zentralheizung/Tischherd
Dachform:	Walmdach Eternit		Ofen
Baustil:	traditionelle Mühlv.Bauart	Energiequelle Heizung:	Holz
Energietyt:	-	Wohnraumlüftung:	-
Bebaubar nach:	Widmung Dorfgebiet	Energiequelle Lüftung:	-
Fassadengliederung:	glatte Fassade	Fenster:	Holzfenster/Kastenfenster
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung	Türen:	Massivholztüren Fichte
Gebäudezustand:	gebraucht/befriedigend	Raumhöhe:	2,03 – 2,30m
Neuwertig:	nein	WG geeignet:	nein
Sanierungsart:	Wohnteil großteils saniert	Studenten geeignet:	nein
Gebäudezustand:	Befriedigend	Senioren geeignet:	jein
Erschließung:	ortsüblich erschlossen	Familien geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, Hauswasser (ext.Brunnen)	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweis Ausstellung:	02.01.2022
Lagequalität:	gut	Energieausweis gültig bis:	01.01.2032
Lage im Gebiet:	ruhige Dorflage	Heizwärmebedarf (HWB):	355.7 kWh/m <sup>2</sup> a
Barrierefrei:	nein	Klasse Heizwärmebedarf:	G
Lage im Bau:	-	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2.99
Orientierung Haupträume:	Nach Süden u. Westen	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	E
		Primärenergiebedarf (PEB):	619 kWh/m <sup>2</sup> a
		Kennwert für CO <sub>2</sub> :	12.5kg/m <sup>2</sup> a
Distanz zum Zentrum	07.00 km	Distanz Apotheke:	05.50 Km
Distanz zum Flughafen:	52.00 Km	Distanz zum Kindergarten:	07.10 Km
Distanz zum Bahnhof:	03.30 Km	Distanz zum Hort:	07.10 Km
Distanz zur Autobahn:	46.00 Km	Distanz zur Volksschule:	07.10 Km
Distanz zum Bus:	00.30 Km	Distanz zum NM-Schule:	07.10 Km
Distanz zum Einkauf:	05.50 Km	Distanz zum Gymnasium:	10.20 Km
Distanz zu Gaststätten:	06.40 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.50 Km
Distanz zu Sportanlagen:	06.90 Km	Distanz zu Naherholung:	00.50 Km
Distanz Ärzte:	05.50 Km	Distanz zum Moldaustausee:	19.00 Km
		Distanz zum Skigebiet	36.00 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	117m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	185m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	200m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	383m <sup>2</sup>	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	85m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	-
Unterkellert:	15m <sup>2</sup> Gemüse Keller 10m <sup>2</sup> ehem. Mostkeller	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	-	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	5	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja, bis auf 2 Zimmer	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	.
Nebenträume Anzahl:	ehem. Stall, Troadkasten und Stadl	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	2-3 je Einteilung	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	1 im Bad	Abstellplätze:	für 2 Auto im Stadl aber feuerpolizeilich ist dies offiziell nicht erlaubt

## Preise

**Kaufpreis: 172.000 EUR**

### Kaufnebenkosten

Gründerwerbsteuer	6.020.00 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	1.892.00 EUR
Vertragserichtungsgebühr	2.500.00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>10.412.00 EUR</b>

### Betriebskosten

Strom ca.	55.80 EUR
Heizkosten/Warmwasserkosten ca.	120.00 EUR
Gemeindeabgaben/Wassergenoss. ca.	54.80 EUR
Eigenheim/Haushaltsversicherung ca.	36.49 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>267,09 EUR</b>

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD EG

Dusche:	nein
Wanne:	ja
WC:	ja
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschluss	ja im Bad

### KÜCHE

Einbauküche:	einfach mit Beistellherd
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	nein

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Stube/Küche/Bad/ Vorraum, Kammer)
Riemenboden:	ja (gr.Schlafzimmer,Büro Diele im OG)
Korkboden	ja (2. Schlafzimmer im OG, und Kammer im EG)

### AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	-
West:	-

### Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Sat-TV Anschluss:	ja
Telefon Festnetzanschluss:	ja
Internet:	ja (über das Festnetz)
DV-Verkabelung:	-
Breitbandzugang:	-
UMTS Empfang:	ja 4G
BUS-System:	-
Kabelkanäle:	-
Alarmanlage:	-
Kamera:	-
Polizeiruf:	-
Rolläden:	-
Elekt.Raffstores:	-
Staubsaugeranlage:	-
Wohnraumlüftung:	-
Klimaanlage:	-
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	-
Wintergarten:	-
Tischherd:	ja in der Küche
Kamin:	Sichtofen im SZ im OG
Ehemaliger Stall	ca. 40m <sup>2</sup>
Originaler Holz-Troadkasten	ca. 20m <sup>2</sup>
Innenhof	ca. 55m <sup>2</sup>
Stadl	ca. 70m <sup>2</sup>
Werkstätte Zwischenboden	ca. 35m <sup>2</sup>
Ehem. Mostkeller	ca. 10m <sup>2</sup>
kl. Dachboden oberhalb Stall	ca. 40m <sup>2</sup>

## DAS VORSTELLEN

*anders sein | anders Leben | anders Wohnen | gerade jetzt die richtige Entscheidung! Lust auf Land? Lust auf bodenständiges, gesundes Wohnen? Sehnsucht nach Ruhe? Wunsch nach Dorfluft und bodenständige, geerdete Menschen?*

Heute dürfen wir Ihnen ein **sehr interessantes, preislich faires ehemaliges Bauernhäusl** im Gemeindegebiet von St.Peter am Wimberg vorstellen.

**Zur Ruhe kommen in einem, in den Ursprüngen 250 Jahre alten Bauernsacherl** in Dorflage. **Gesucht werden Menschen mit Ideen, Engagement und fleißige Hände**, welche diesen Lebenstraum fertig gestalten möchten. **Das besondere Flair, dass Mühlviertler Bauernsacherl ausstrahlen, zieht viele in ihren Bann.** Das einfache jedoch **urgemütliche Ambiente**, das diese Gehöfte ausstrahlen **nimmt man mit jeder Faser seines Körpers wahr.** Viele Besitzer solcher Liegenschaften, haben, nach zum Teil intensiven Umbau- und Sanierungsmaßnahmen **wahre Gustostückerl daraus gemacht und „fantastische Lebensräume daraus erschaffen“.**

Vielleicht wird auch diese Liegenschaft zu einem kleinen Paradies für ihre zukünftige Eigentümer. **Ein Ort zum Erholen, zum Auftanken, Kraft schöpfen und sichere Heimat. Wir nehmen Sie mit auf eine Entdeckungsreise - lassen Sie sich inspirieren.**

## DIE LAGE

Das zum Verkauf angebotene Bauernsacherl liegt wie vorhin erklärt, **ruhig eingebettet, ungefähr in der Mitte zwischen St. Peter am Wimberg und Haslach**, in einem ruhigen, **Dorfverband mit kleinem Dorfplatz.** Beide Orte sind ca. 5 bzw. 7km entfernt. Die kleine Anlage besteht aus einem Hauptwohnhaus mit ca. 117m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem angeschlossenen Stadl im Osten, dem ehemaligen kleinen Stalltrakt mit darüberliegenden Dachboden und **einem besonders kulturell wertvollen „Troadkasten“**, komplett aus Holz errichtet im Nordosten, welcher mit dem Stadl an einem Eck verbunden ist. Ein Teil des Stadls ist unterkellert und **wurde in früheren Jahren als Mostkeller genutzt.** Weiters ist ein kleiner Teil des Wohnhauses ebenfalls unterkellert.

Dieser **Gewölbekeller** wurde zum Einlagern von **Gemüse und Obst** verwendet. Besonders schön ist der **angelegte kleine Innenhof mit Teilbegrünung** und Zugang zum Troadkasten.

## DAS WOHNEN

Das Haus wurde 2008 von den jetzigen Eigentümer erworben und im Laufe der nächsten Jahre großteils saniert und adaptiert. Bereits **sehr einladend und geschmackvoll** wurde **der Zugangsbereich** mit einem **hellen Steinpflaster errichtet.** Eine **Holzbank vorm Haus lädt zum Sonnenbaden ein** und vielleicht auch für das **eine oder andere „Tratscherl“ mit den Nachbarn.**

Beim Betreten des Hauses springt Ihnen sofort der **gewundene Baumstamm als Pfeilerattrappe neben der knorrigen Holzstiege**, welche ins Obergeschoss führt ins Auge. **Solche Wohnaccessoires machen eben die Besonderheit** solcher Liegenschaften aus. Der Vorraum ist ausreichend groß, um eine dementsprechende Garderobe umzusetzen. Neben dem Eingang zu Stube wurde ein **„Steingrander“ mit Wasserentnahme errichtet**, der ebenfalls perfekt in den Vorraum passt. Im hinter Teil des Vorräum befindet sich der Stückgutofen mit Wassertasche, welcher neben den Sonnenkollektoren des Hauses mit Wärme und Warmwasser versorgt. Gegenüber, unter der Holzstiege, befindet sich der Warmwassers-Pfufferspeicher, der zum einen durch die Wassertasche des Stückgutofens und zum anderen über die Sonnenkollektorenleitung vom Dach bedient wird. Es kann im Härtefall autark geheizt und gekocht werden. **Mehr zu den technischen Details des Hauses finden Sie in weiterer Folge unter der Rubrik Sanierung/Modernisierung.**

**Schauen wir nun in die „gute Stube“ rein. Auf 23m<sup>2</sup> finden Sie hier ein recht gemütliches in Fichte massiv erzeugtes Stubeneck mit typischen Holztisch mit Trittbrettern.** Gegenüber befindet sich der **kompakte Kochbereich mit Beistellherd, fahrbarer Kochinsel aus Holz.** Dieser Raum lässt sich auf jeden Fall durch den Einbau einer größeren Küche besser nutzen. Durch die **6 Fenster** ist dieser Hauptwohnbereich **den ganzen Tag gut ausgeleuchtet und hell.** Apropos Fenster – **im gesamten Haus wurden die alten Kastenfenster aus**

**Lärchen/Fichtenholz erneuert bzw. saniert** und tragen zu einem besonderen Klima und Wohnambiente bei. Eins vorweg, **die Kunst bei diesem Wohnhaus wird es auch sein, sich die Räume auf die jeweiligen Bedürfnisse (neu) zu gestalten.**

Im Anschluss an die Stube gelangen Sie in einen weiteren Raum mit Korkboden, von welchem Sie auch das Bad/WC erreichen. **Je nach Lebenssituation könnte dieses Zimmer als separates gemütliches Wohnzimmer/Fernsehzimmer sich eignen oder als Schlafzimmer.** Das genannte Bad ist in einem guten Zustand und umfasst eine Badewanne, leicht abgetrenntes WC, Waschbecken sowie zusätzlich zum Heizkörper eine Infrarotheizpanelle.

**Wussten Sie, dass sie im Vorhaus des Sacherls einen originalen, großen Brotbackofen haben?** Ja vielleicht haben Sie ihn bereits bei den Werbebildern entdeckt. Früher haben damit die Bauersleute das herrliche Hausbrot gebacken, welches entgegen den heutigen Broten auch recht lange haltbar war. Dieser **ziegelgemauerte Brotbackofen lässt sich ohne weiteres wieder in Betrieb nehmen.** Diesbezüglich werden ein paar Adaptierungsmaßnahmen notwendig sein und dann steht dem selber Brotbacken nichts mehr im Wege.

So nun schauen wir einmal in das Obergeschoss hoch. Das **Knorren der alten Stufen begleitet Sie nach oben.** Normalerweise ist die Diele im OG größer. Die Eigentümer haben allerdings diesen, ansonsten eher nicht genutzten Bereich umgestaltet und ein kl. Bürozimmer daraus gemacht. So ungeschickt ist diese Lösung gar nicht. Vielleicht haben ja auch Sie dafür eine Verwendung.

**Jetzt aber erreichen wir ein wirklich hammermäßiges Zimmer – das 25m<sup>2</sup> sehr geräumige und große Hauptschlafzimmer mit eigenem Sichtkamin.** Wow, oder? Dieses Zimmer **versprüht so viel Stimmung, Harmonie und Leichtigkeit.** Die **alten Holztrambalken** in Kombination mit den **Kastenfenstern, Lehmputz und den neu verlegten Riemenboden mit Altholz machen richtig was her!** Eigentlich fast schon zu schade es auf ein reines „Schlafzimmer“ zu reduzieren? Dieser **großartige Raum würde sich auch als geräumiges Wohnzimmer eignen und super gestalten lassen.**

Neben diesen Raum gibt es noch ein weiteres Zimmer mit ebenfalls beachtlichen 18m<sup>2</sup> Wohnfläche. **Hier oben haben Sie die Qual der Wahl, wie sie die Räume auf Ihre Vorstellungen angepasst einteilen möchten. Weiters gäbe es noch die Option im Obergeschoss ein weiteres Schlafzimmer zu errichten.** Dies würden wir Ihnen vor Ort oder am Telefon näher erörtern. Einen Entwurf finden Sie bereits in den 2D-Grundrissen des OG.

In Summe bietet das Haus im Moment 2-3 Schlafzimmer, Wohnküche, Bürozimmer, Bad, 1 Diele und einen kleinen Vorraum. Es ist durchaus möglich mit 2 Kindern einzuziehen, es kommt halt einfach darauf an inwieweit man bei der Nutzung der Räume eine gewisse Flexibilität und Kompromissbereitschaft zeigt.

### DER AUSSENBEREICH

Wie eingangs erwähnt gibt es zum Hauptwohnhaus noch ein paar Nebengebäude bzw. Anbauten. Schauen wir doch einmal in den **kleinen ca. 55m<sup>2</sup> Innenhof.** Hier **fühlt man sich schon ein wenig in eine andere Zeit zurückversetzt.** Der **Innenhof wurde** von den Eigentümern **dazumal neu angelegt und gestaltet.** Ein Teil davon wurde mit **Kopfsteinpflaster ausgelegt.** Der Bereich vorm „Holztroadkasten“ wurde begrünt. **Tomaten gedeihen herrlich in der eigens dafür vorgesehenen „Tomatenlounge“.** Vom Innenhof gelangen Sie auch in den ehemaligen ca. 40m<sup>2</sup> Stall. Hier könnte zum Beispiel eine Werkstätte gut unterkommen. Neben dem Stalleingang links befindet sich ein **Granitsteingrander, welcher das Überlaufwasser (kein Trinkwasser mehr) einer Quelle fasst.** Optimal zum Blumengießen. Nebenan geht es steil über eine Außenholzstiege in den Dachbereich hinter den Schlafzimmern des Obergeschosses. Ein **„Plumpsklo“ besitzen sie dann auch, allerdings nur mehr für „Deko Zwecke“.**

Der auf Steinmauern darüberliegend aufgestellte **„Troadkasten“ ist in etwa 20m<sup>2</sup> groß** und wurde, wie der Name bereits verrät **früher als Vorratsspeicher für das Getreide verwendet.** Im Moment dient er als zusätzlicher Lagerraum. Aufgrund seiner Machart gäbe es da viele andere Nutzungsmöglichkeiten. Dürfen wir einen Vorschlag machen? **Dieses Gebäude würde sich perfekt als Saunahaus eignen.**

## Beschreibung

Bestimmt wird Ihnen eine geeignete Nutzungsmöglichkeit einfallen. Neben dem Troadkasten gelangen Sie darunter auf die östliche Grundgrenze der Liegenschaft und in den Mostkeller. Dieser liegt im Moment brach und wartet auch darauf, wieder für etwas geeigneteres Verwendung zu finden.

**Westlich vorm Haus, befindet sich der gemütliche ca. 30m<sup>2</sup> eingezäunte Sonnengarten mit einem Marillenbäumchen.** Klein aber fein, lässt es sich da ohne weiteres schon aushalten und auf jeden Fall nett gestalten.

Zu guter Letzt noch der Stadl. Der Stadl ist ebenfalls um die 70m<sup>2</sup> groß und zum Dach hinauf offen. Die Besitzer haben ungefähr zur Hälfte einen Zwischenboden eingezogen, welcher im Moment eine kleine Werkstätte beheimatet. **Da es ja beim Haus relativ wenig Grünfläche und Außengarten gibt, wäre es zu überlegen, ob man nicht den Stadl entfernt und die neu gewonnene Fläche im südöstlichen Teil des Grundstückes völlig neugestaltet.** Es würde mit dem bestehenden Wiesenabschnitt im Osten des Grundstückes ein **neue Außenfläche von ca. 150m<sup>2</sup> entstehen.** Durch **Integrierung des bestehenden Innenhofes mit dem Troadkasten würden Sie in Summe über 200m<sup>2</sup> Geschützten Außenbereich erhalten.** Zur Dorfstraße und zum ostseitigen Nachbarn hin zieht man eine neue Steinmauer hoch, integriert ein Carport und schon hat man eine völlig andere Nutzbarkeit. Diesbezügliche Planungsmöglichkeiten können wir gerne vor Ort besprechen.

### **DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN/ANREGUNGEN**

Folgende Vorleistungen wurden zum Teil in ökologischer Bauweise von den Eigentümern nach Erwerb des Hauses vorgenommen bzw. in den letzten knapp 20 Jahren am Haus investiert

- Eingangstüre und Pflaster vorm Haus
- Neuer Grander mit Abflüsse
- Stückgutheizung mit Wassertasche
- Solaranlage und Puffer/Boiler Speicher
- Neue Decke mit Stützbalken
- Großteils alle Böden im Wohnhaus

- Deckenaufbau im Obergeschoss neu mit USP-Platten, 16cm Hanfplatten, 3 lagige Holdeckplatten und 6cm verputzte Lehmplatten im Sichtbereich
- Alle Kastenfenster erneuert bzw. saniert
- Badezimmeradaptierungen
- Neue Heizkörper inkl. Heizleitungen
- Alle Elektroleitungen im Wohnbereich erneuert
- Sichtkamin im Schlafzimmer
- Fassade neu verputzt
- Neugestaltung des Innenhofes
- Einziehung Zwischenboden im Stadl

**Je nachdem wie modern bzw. nach welchen Gestaltungsrichtungen Sie ihr neues Zuhause auslegen, fallen im Wohnhaus diverse Verbesserungs-/Adaptierungsarbeiten an.** Im Vorhaus würde ich anraten den Pufferspeicher/Boiler unter der Stiege dementsprechend zu verkleiden. Weiters würde ich die an der Decke verlaufenden Heizungsleitungen im Vorhaus durch eine abgesetzte Zwischendecke verkleiden. Sanierung Brotbackofen. Es ist selbsterklärend, dass bei einem gebrauchtes Haus diverse oberflächliche Ausbesserungs-/Malerarbeiten/Verputzarbeiten notwendig sind. **Diesbezüglich möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass ein Bauernsacherl nicht mit einem modernen Einfamilienhaus zu vergleichen ist und dementsprechend auch der Wohnstil und das Wohnniveau anders ist.**

Außerhalb des eigentlichen Wohnhauses ist dementsprechend mehr zu Sanieren bzw. herzurichten. Da es sich aber bei diesen Dingen nicht um sofortige Maßnahmen handelt, können diese Arbeiten Zug um Zug angegangen werden. Diese wären

- Neugestaltung/ Nutzbarmachen des ehemaligen Stallgebäudes
- Neugestaltung/ Nutzbarmachen des Gemüsekellers
- Neugestaltung/ Nutzbarmachen des Mostkellers
- Erweiterung Innenhof mit Garten durch Abriss des Stadels bei Bedarf
- Diverse Ausbesserungsarbeiten an der Fassade der Wirtschaftsgebäude

## Beschreibung

Es befinden sich beim Anwesen noch eine Vielzahl an kleinen landwirtschaftlichen Gerätschaften, Werkzeuge und diverses Baumaterial. Je nachdem würden die Eigentümer alles beim Haus belassen.

### DIE INFRASTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

Die Gemeinde St. Peter am Wimberg liegt knapp 15min südöstlich der Bezirksstadt Rohrbach, 26min entfernt von Bad Leonfelden und 40min entfernt von der Landeshauptstadt Linz, auf 670m Seehöhe am Es ist eine **typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert**. Der Ort bietet einen guten Branchenmix verschiedenster Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Lage der Liegenschaft ist aber auch das etwas näher gelegene Haslach eine gute Alternative zum Einkaufen für Dinge des täglichen Bedarfs und hat auch ein Ärztezentrum, Apotheke und ein Lagerhaus im Ort.

Darüber hinaus **finden Sie auch eine gute Auswahl an Ab-Hof Erzeuger** in der Region und deren hochwertige Produkte wie zum Beispiel LAIMER - SCHWEINEFLEISCH UND WÜRSTE in Auberg, ÖRGLBAUER - ZIEGENMILCH, ZIEGENFLEISCH, EDELBRÄNDE WAKOLBINGER, sowie **der REGIO NATURLADEN im Ort**.

Das schulische Angebot in St. Peter umfasst einen Kindergarten, sowie eine Volksschule, Neue Mittelschule und eine Musikschule. Ein reges Vereinsleben abwechslungsreiche öffentliche Sporteinrichtungen runden das Angebot ab.

### DAS LEBEN

**Wohnen und leben in St. Peter am Wimberg bedeutet viel im Einklang mit der Natur zu sein**. Vom Haus weg beginnt unmittelbar schon die freie Natur. **Ausgedehnte Wanderungen machen (Granitweg verläuft unterhalb des Dorfes). Laufen auf einsamen Wald- und Wiesenstrecken**, mit dem **(E)Mountainbike das umliegende Hügelland erkunden**.

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, Langlaufskiern oder**

**zu Fuß erleben**. Das Dorf hat sogar im Winter einen Kinderskilift. Skigebiet Hochficht und Sternstein sind in 30min mit dem Auto erreichbar.

### DAS FAZIT

Um eine Summe, **wo man andernorts nicht mal mehr einen Baugrund dafür bekommt, wird hier ein kleines Bauernsacherl veräußert**. Es ist selbsterklärend, dass man um 172.000 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 anders zu Leben**. Aus der kleinen Anlage lässt sich auf jeden Fall etwas feines zaubern. Je nachdem wieviel man selbst oder mit Unterstützung verändern kann, halten sich auch die Renovierungs- bzw. Sanierungskosten im Rahmen.

**Gerade in Zeiten wie diesen, hat eine GESUNDE, INTAKTE, RUHIGE WOHN- UND NATURLAGE für immer mehr Menschen einen besonders hohen Stellenwert. Solche Immobilien sind SEHR RAR geworden**.

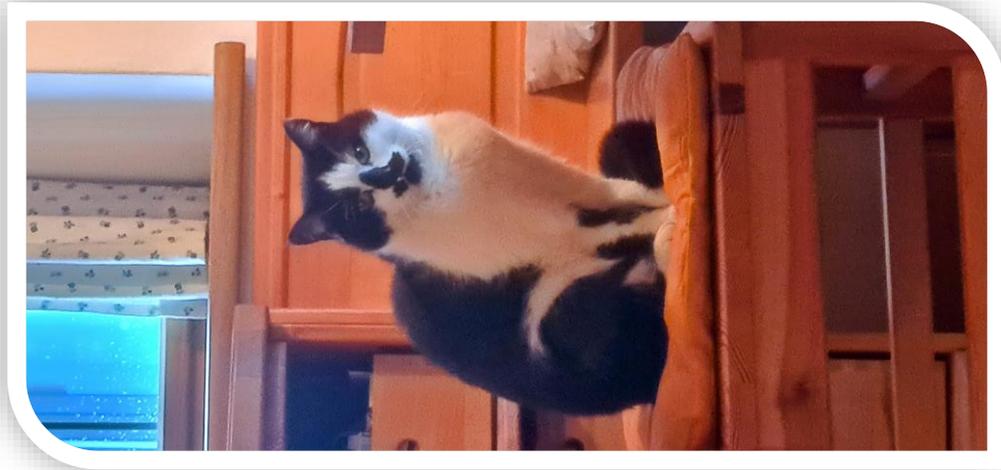
Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

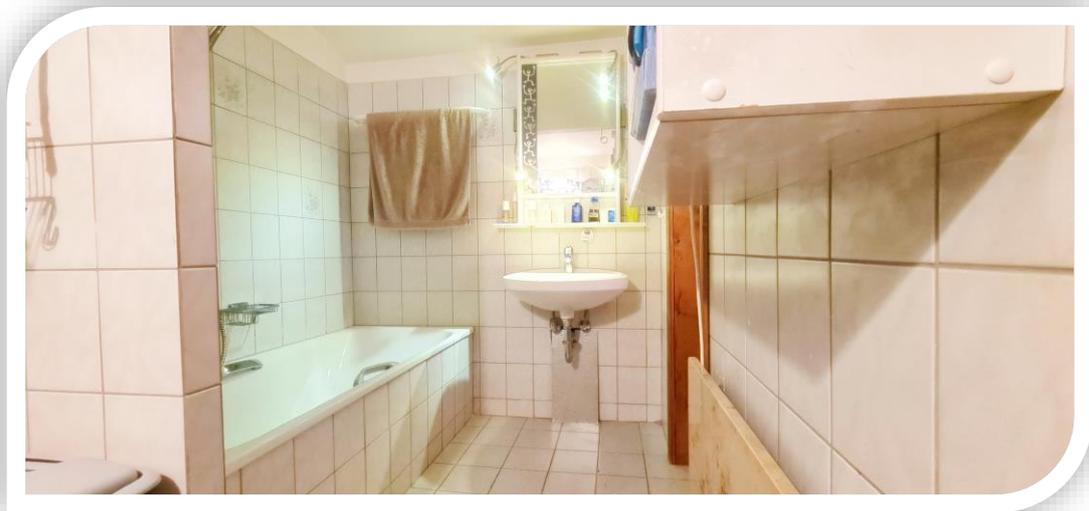
### KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

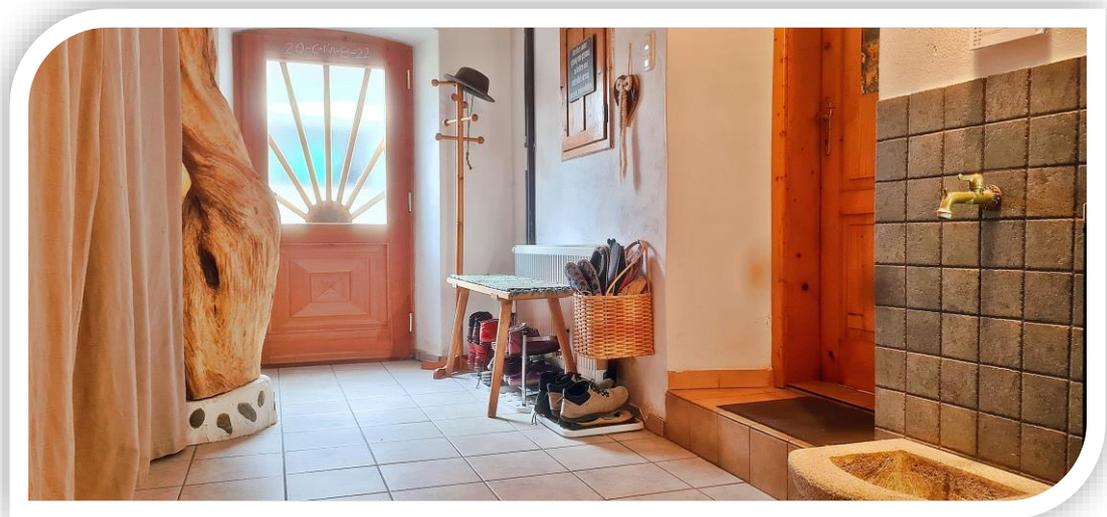
**Mögliche Besichtigungstermine sind am 02 bzw. 03.06.2022, jeweils von 09.00 – 11.00 Uhr und von 13.00 – 17.00 Uhr**. Es wird um eine telefonische Terminvergabe unter 0664 450 90 58 ersucht. Sollte es nach Ablauf der Besichtigungstermine binnen Frist mehr als einen Käufer geben, wird das Haus nach einem anonymen Bieterverfahren verkauft! **Anbotslegungsfrist bis 10.06.2022**. Im Falle eines Bieterverfahrens haben alle Anbotsleger die Möglichkeit nach dem **10.06.2022** durch eine weitere Fristsetzung bis **13.06.2022** deren Erstanbot auf eine Kaufpreissumme abzuändern, welche Sie bereit sind, maximal für die Liegenschaft zu bezahlen. Das Höchste Kaufanbot wird den Eigentümern vorgelegt. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch mit uns.

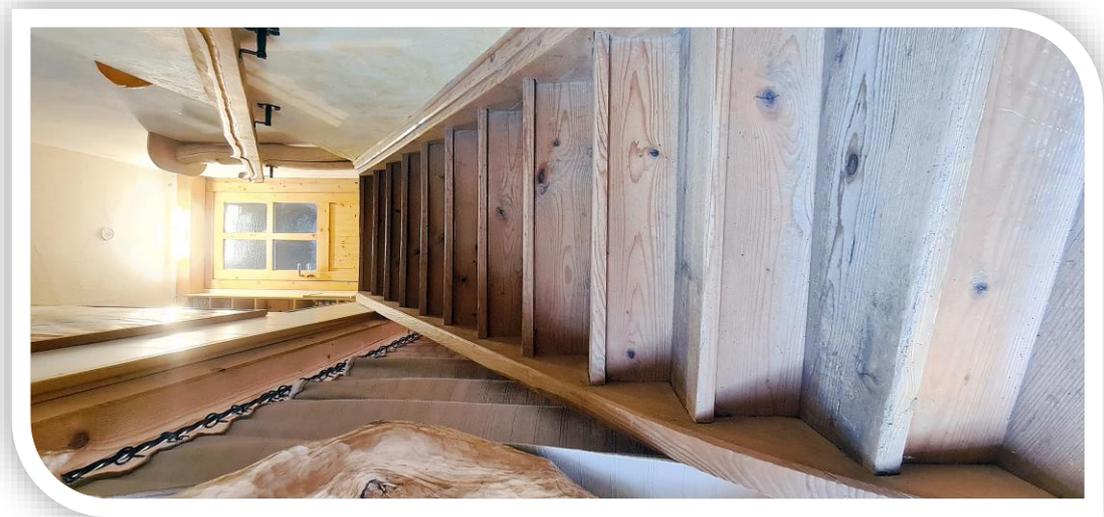
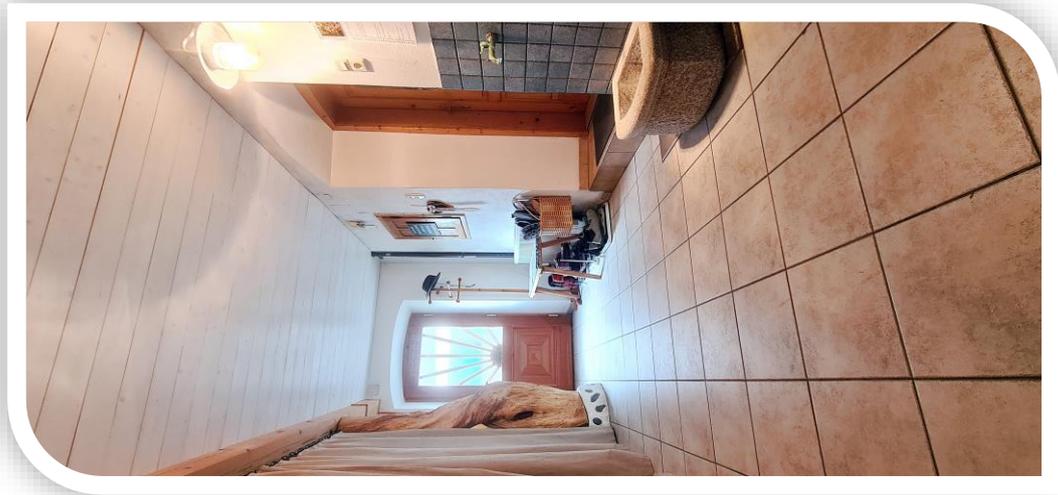
**Rufen Sie sofort an und vereinbaren Sie einen ersten KENNENLERNTERMIN MIT DER IMMOBILIE**.



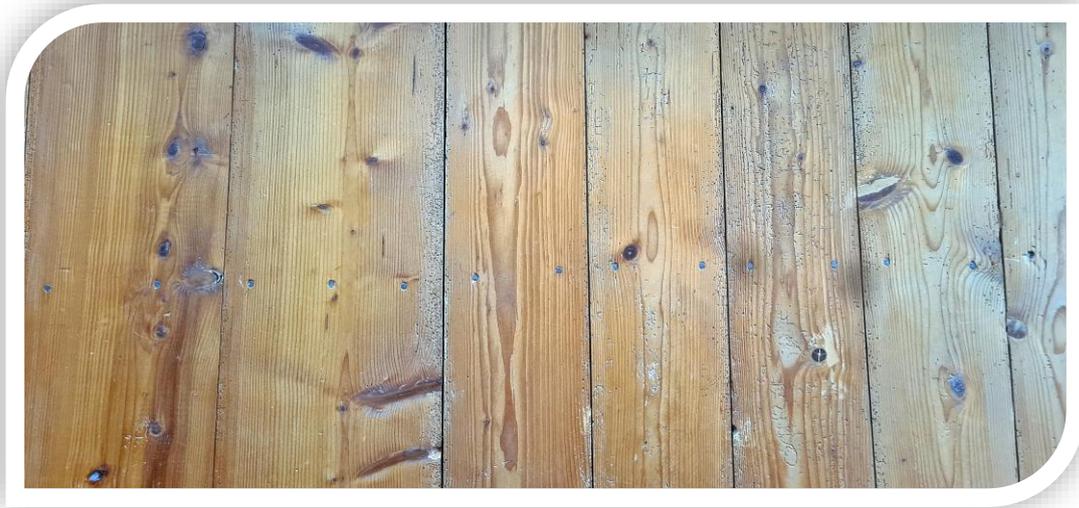


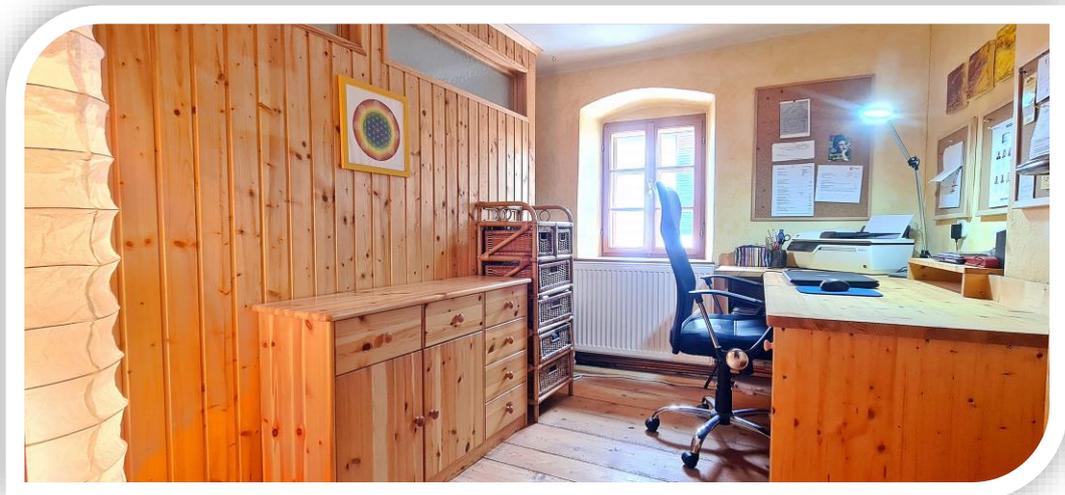


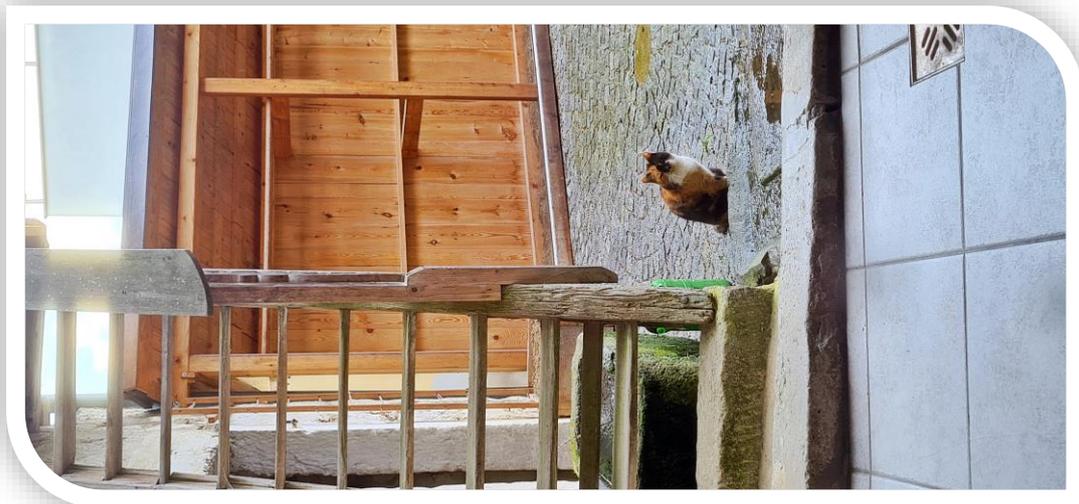




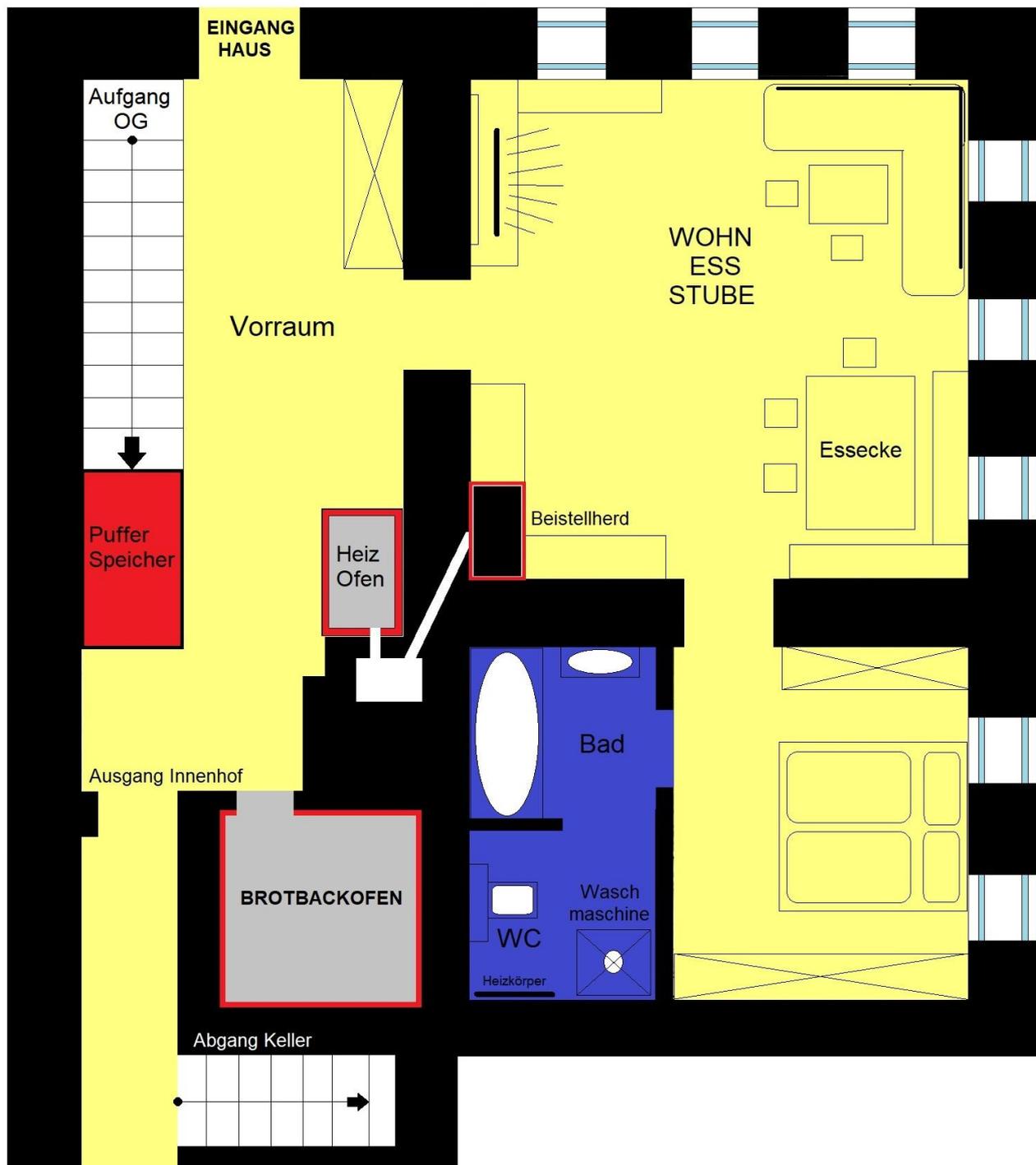






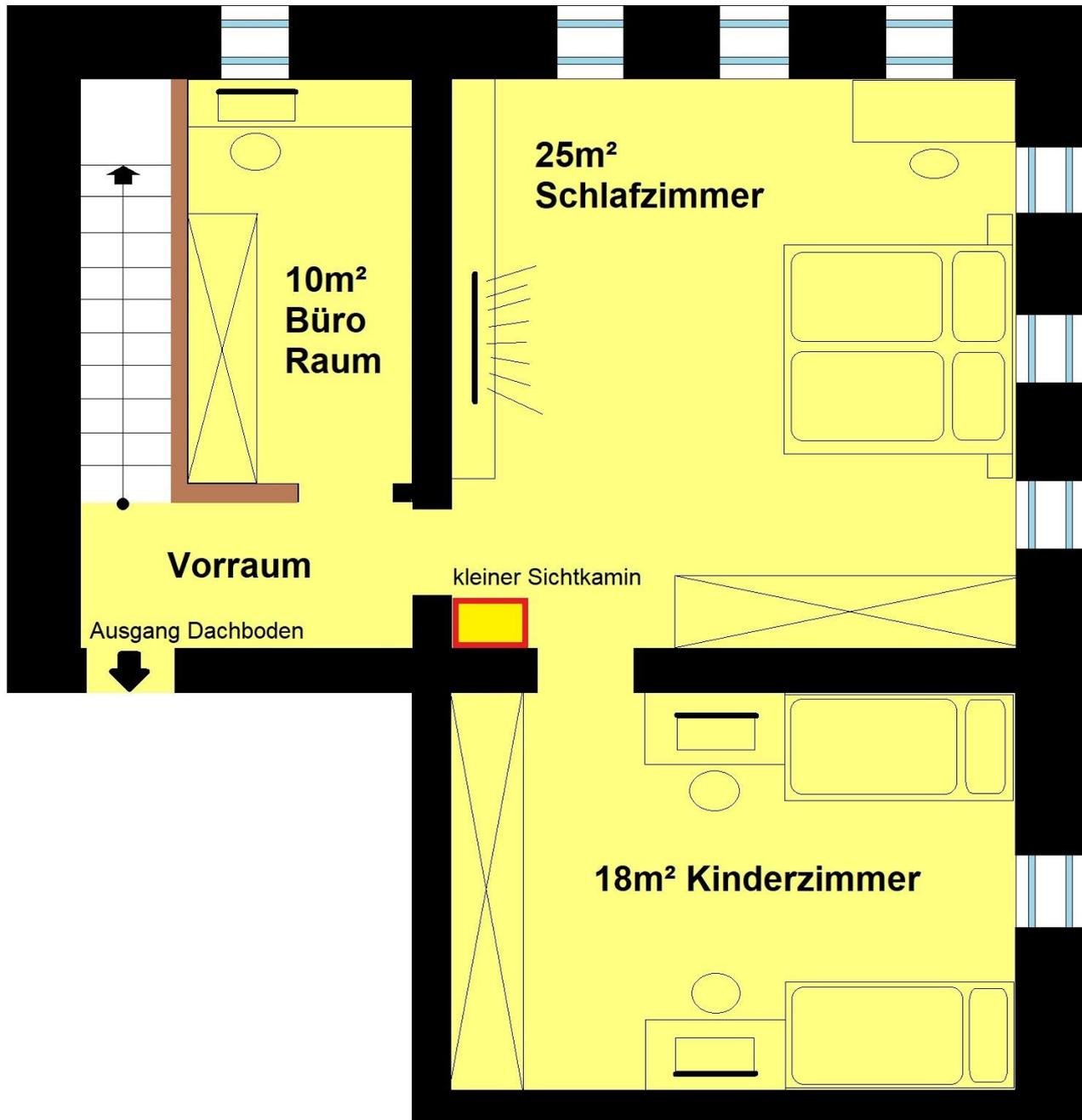






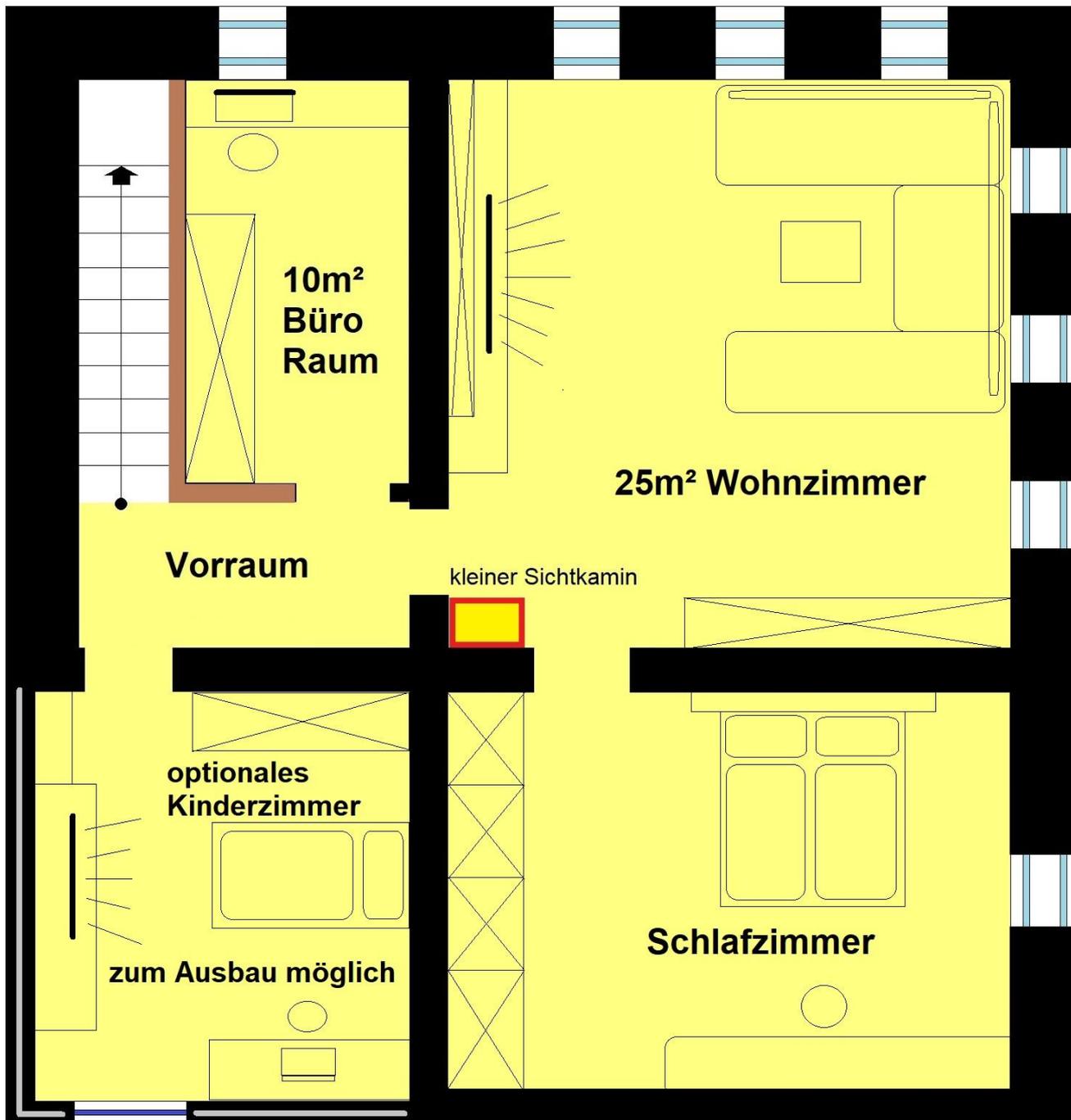
### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 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 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 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 Bauernsacherl</b>	€	<b>172.000,00</b>	
<b>3,5% Grunderwerbsteuer</b>	€	<b>6.020,00</b>	
<b>1,1% Grundbucheintragungsgebühr</b>	€	<b>1.892,00</b>	
<b>Vertragserrichtungskosten Pauschal</b>	€	<b>2.500,00</b>	
<b>Gesamtkosten</b>	€	<b>182.412,00</b>	
<b>Monatliche Kosten</b>			
<b>Gemeindeabgaben/Wassergenossenschaft</b>	€	<b>54,80</b>	
<b>Heiz/Warmwasserkosten</b>	€	<b>120,00</b>	
<b>Strom</b>	€	<b>55,80</b>	
<b>Eigenheim/Haushaltsversicherung</b>	€	<b>36,49</b>	
<b>Gesamtkosten ca.</b>	€	<b>267,09</b>	€ <b>267,09</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE A</b>			
Gesamtkosten	€	182.412,00	
davon Eigenmittel	-€	42.412,00	
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (3,5 %)	€	140.000,00	€ <b>627,00</b>
<b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>			€ <b>894,09</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE B</b>			
Gesamtkosten	€	182.412,00	
davon Eigenmittel	-€	62.412,00	
davon Bauspardarlehen 30 Jahre (3 %)	€	120.000,00	€ <b>505,00</b>
<b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>			€ <b>772,09</b>
<b>FINANZIERUNG VARIANTE C</b>			
Gesamtkosten	€	182.412,00	
davon Eigenmittel	-€	92.412,00	
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (2,5%)	€	90.000,00	€ <b>355,00</b>
<b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>			€ <b>622,09</b>
<b>Diese Modellrechnungen dienen Ihnen als Orientierungshilfe, auf Basis der</b>			
<b>aktuellen Zinssituation, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bonitäten (Eigenkapitalquote).</b>			
<b>Diese Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung der Finanzierungsnebenkosten und sind ohne</b>			
<b>Gewähr. Ein Rechtsanspruch daraus kann nicht abgeleitet werden</b>			
<b>Quelle: <a href="https://www.raiffeisen.at/oesterreich/">https://www.raiffeisen.at/oesterreich/</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, Gurkgasse 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 (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.

**(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 (formulärmäßig 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.

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

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

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

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

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

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

# VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

## 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

### „Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvermögensteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche 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 Stiftungseingangssteuern 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 steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

#### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

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

#### 5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

**Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der 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 beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

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

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

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

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

Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

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

## 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)