

ANLEGERWOHNUNG ODER SELBST EINZIEHEN | SEHR GEPFLEGTE 70m² WHG. | NOCH VOR WEIHNACHTEN EINZIEHEN INS "GEMACHTE BETT" | VERKAUF NACH DER HOLLÄNDISCHEN METHODE!

Objekt: IH170 • 4323 Münzbach 165.000,00 €





Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaber	,	Dadan	Elianan Dayleatt
recillistic-Aligabet	•	Boden	Fliesen, Parkett,
ImmoNr.	IH170	D (Kunststoffboden
Widmung	Bauland Mischbauland	Befeuerung	Gas, Holz
		Heizungsart	Zentralheizung
Geografische-Angab	en	Küche	Einbauküche
		Bad	Fenster, Wanne
Straße	Arbinger Straße	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Hausnummer	2	Ausrichtung	Südwest
PLZ	4323	Balkon/Terrasse	
Ort	Münzbach	Kabel Sat TV	Ja
Bundesland	Oberösterreich	Fahrradraum	Ja
Etage d. Objekts	EG	Gartennutzung	Ja
Nähe	Gemeinde	Barrierefrei	Ja
Orientierung	SW	Kamin	Ja
		Wasch/Trockenraum	Ja
Flächen		WG geeignet	Ja
Wohnfläche	70 m ²	Räume veränderbar	Ja
		Rollstuhlgerecht	Ja
Nutzfläche	73 m ²	Spielplatz	Ja
Kellerfläche	4 m ²	Bauweise	Massiv
Anzahl Zimmer	3	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Anzahl Schlafzimmer	2	ruhig	Ja
Anzahl Badezimmer	1	zentral	Ja
Anzahl sep. WC	1	Gasanschluss	Ja
Balkon/Terrasse Fläche	7 m ²	sonnig	Ja
Anzahl Balkone	1		
Anzahl Terrassen	1	Zustand	
Raumhöhe	2,6 m	Zustanu	
Anzahl Stellplätze	1	Baujahr	2000
Anzahl Loggia	1	Zustand	Gepflegt
		Jahr der letzten	2020
Ausstattung		Modernisierung	

1 Freiplatz

3

Stellplätze

Etagenzahl gesamt

Letzte Modernisierung

Innentüren, Böden

Energieausweis gültig	03.05.2030	Dist.	0,1 km
bis		Einkaufsmöglichkeiten	
HWB	75,51 kWh/(m²a)	(km)	
Klasse HWB	С	Dist. Flughafen (km)	52,5 km
fGEE	1,16	Dist. Bus (km)	0,1 km
Klasse fGEE	С	Dist. Gaststätten (km)	0,1 km
Ausstelldatum	04.05.2020	Dist. Apotheke (km)	7,7
Energiepass		Dist. Arzt (km)	0,26
CO2-Emissionsklasse	С	Dist. Ärztezentrum (km)	8,8
CO2-Ausstoß	33,33	Dist. Sportanlagen (km)	0,7
wesentlicher	Erdgas leicht	Dist. See (km)	9
Energieträger		Dist. Naherholung (km)	3
Baujahr lt.	2000	Dist. Wandergebiete	3
Energieausweis		(km)	
Warmwasser enthalten	Ja	Dist. Fernbahnhof (km)	8,6 km
Altlasten	keine nachgewiesenen		
	Altlasten laut vfkat.	Preise	
		Kaufpreis	165.000,00 €
Verwaltung		RepRücklage monatl.	76,45 €
Verfügbar ab	01.12.2024	Betriebskosten	122,38 €
Kinderfreundlich	Ja	Heizkosten (inkl USt)	57,00€
rander in editation	Ju	Sonst. Kosten Kauf	112,31 €
I.		Grunderwerbsteuer	5.575
Infrastruktur		(3,5%)	
Dist. Kindergarten (km)	0,08 km	Vertragserrichtung	2.000
Dist. Volksschule (km)	0,08 km	vorh. Rückl.	30.845,24 €
Dist. NM-Schule (km)	8,1 km	Heizkosten (o.WW) (inkl.	57,00€
Dist. Gymnasium (km)	9,7 km	USt)	
Dist. Autobahn (km)	26,6 km	Sonst. Kosten (inkl. USt)	35,86 €
		Heizkosten	57,00€



Beschreibung

ANLEGERWOHNUNG ODER SELBST EINZIEHEN | 70m² SEHR GEPFLEGTE 70m² WHG. | NOCH VOR WEIHNACHTEN EINZIEHEN INS "GEMACHTE BETT" | VERKAUF NACH DER HOLLÄNDISCHEN METHODE!

REEL-VIDEO https://youtube.com/shorts/S9RdA7fWqlA?setypankerale.KBb

Alle Informationen zur Wohnung erhalten Sie direkt auf unserer Homepage https://www.immohuber.at/immobilie/625/detail

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS Der Liegenschaftsverkauf wird mittels der "Holländische Methode" abgewickelt! Wie läuft diese ab

Wie läuft diese ab?

Die angebotene Immobilie wird ab 27.11.2024, 1 Woche lang um den Verkaufspreis von 165.000 Euro angeboten. Sollte die Wohnung nicht binnen 7 Tagen verkauft werden, reduziert sich der Verkaufspreis jede Woche um 5.000 Euro, solange bis jemand die Wohnung kauft. (In der 2 Woche geht der Preis auf 160.000 Euro runter. In der 3 Woche reduziert sich der Preis auf 155.000 Euro. In der 4 Woche auf 150.000 Euro, usw.). Sobald wir ein verbindliches Kaufanbot erhalten haben, ist die Immobilie weg vom Markt und verkauft. Besichtigungstermine können immer an einem Freitag wahrgenommen werden.

Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at oder 0664 450 90 58 ersucht. Mehr Infos unter https://www.immohuber.at/immobilie/625/detail

DAS VORSTELLEN

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam Ihr neues Zuhause, in wunderbarer ruhiger Wohnlage mit Dorfcharakter und Charme zu

besichtigen. Mehr zum Umfeld und der umliegenden Infrastruktur erfahren Sie dann später.

In unsicheren Zeiten der Teuerungen bei Lebensmitteln, Energiekosten, Treibstoffkosten sowie Kreditzinserhöhungen, bietet dieses Immobilienangebot eine sehr faire, leistbare und kalkulierbare Investition, gerade für Junge Käufer am Weg in Ihre ersten

Quasi im Ortskern, in Fussnähe von Kindergartens/ Volksschule, Gemeindeamt, Nah&Frisch und der Bäckerei Aschauer, befindet sich diese gemütliche, sehr gepflegte Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage, mit komfortablen Sonnenbalkon. Aufgrund der Größe und der modernen, gepflegten Ausstattung und Zustandes, ist diese Wohnung eine perfektes Angebot für junge Käufer, Pärchen, aber auch für Pensionisten.

Nachfolgend dürfen wir Sie durch die Wohnbereiche der Wohnung führen und Ihnen diverse Gestaltungsmöglichkeiten näherbringen. Denn gut geschnittene Grundrisse sind das eine - aber wirklich behaglich wird ein Zuhause doch erst mit der richtigen Einrichtung, dem Material, Farben der Böden, Wände und Türen, den Accessoires und Lichtelementen.

DIE LAGE

Im Dorf Wohnen, bedeutet aber auch ein hohes Maß an Ruhe und gewachsener Ortsstruktur zu genießen. Sprichwörtlich 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!

- Nach Perg/Hauptplatz 08 KM
- Nach Grein/Hauptplatz 14 KM
- Nach Linz/Hauptplatz 44 KM
- Nach Amstetten / Hauptplatz 30 KM

DAS WOHNEN

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.

Starten wir los und machen uns einmal ein genaueres Bild der Aufteilung und des Zustandes. Gleich beim Betreten fällt Ihnen der ausgesprochen offene, helle Eingangsbereich auf. Der Vinylboden, integrierte Led-Beleuchtungsbahnen in der Decke, sowie die unscheinbar umgesetzte Garderobe in Kombination mit glatt aufschlagenden, weißen Innentüren, den großen Wandspiegeln, machen schon mal einen guten Eindruck und Lust auf mehr. Vom langgezogen Vorraum, betreten Sie, bis auf die Küche, alle Zimmer der Wohnung.

Wenden wir uns zunächst dem Wohn-Ess-Küchenbereich zu. Die Küche ist vom Wohnzimmer getrennt. Das Wohnzimmer hat quadratische 16m², ist sehr hell und durch eine Glasschiebetür von der Küche getrennt. Da in der Küche auch ein wunderbar, komfortabler Essbereich, seinerzeit vom Tischler, maßangefertigt, eingebaut wurde, haben Sie alle Freiheiten, sich das Wohnzimmer als relax und Wohnleckerbissen herzurichten.

Durch den vorhandenen, bereits genutzten Kaminanschluss im Wohnzimmer, hätten Sie die Möglichkeit, einen kleinen Kaminofen/Sichtkamin sich einbauen zu lassen. Sie steigern nicht nur das Wohnfeeling, sondern könnten dadurch auch Heizkosten einsparen. Dieser sehr helle Wohnbereich der Wohnung kann so richtig heimelig und kuschlig hergerichtet werden.

Perfektes Wohnen hängt nicht nur von der richtigen Raumeinteilung ab, vielmehr sind es die Kombinationen aus Farbe, Materialien und Accessoires, welche einen Raum, ein Zimmer erst so richtig aufblühen lassen.

Der Außenbereich, bestehend aus einer Kombination aus Loggia und Balkon, ist ausreichend groß, damit eine kleine Relax-Couch mit kl. Tisch Platz findet. Optional wäre es sinnvoll, anstatt eines großen Sonnschirmes, gleich eine elektr. Markise anzubrin-

gen.

Wie vorhin bereits erwähnt, ist der Küchen-Essbereich separat zum Wohnzimmer getrennt. Die eingebaute L-Küche ist inkl. moderner E-Geräte, noch in einem sehr guten Zustand und müsste nicht erneuert werden. 2 Fenster, sorgen für ausreichend Helligkeit.

Geschmackvoll integriert, wurde auch ein komfortabler, moderner Essbereich. Dieser ist im Zuge der Verkaufsvorbereitungen mit neuem Stoff bezogen worden. Besonders wertvoll sowie praktisch, ist der große Abstellraum in Vorhaus, welche mit dem richtigen Regalsystem, neben Putz/Reinigungssachen, auch Lebensmittel und Küchengeräten beherbergen wird.

Das Badezimmer hat mit knapp 7m² eine, für diese Wohnung eher unübliche Größe, im positiven gemeint. Im Moment hat das Bad eine Badewanne mit Duschwand und auch die Therme wurde eingebaut. Hier könnte vielleicht einmal in späterer Folge ein neues, modernes Bad entstehen. Verstehen sie mich nicht falsch, es ist alles gepflegt und in Ordnung. Aufgrund der Größe und Aufteilung, hätte das Bad jedoch Potential, eine lässige Wellnessoase zu werden.

Ob wieder Wannenfeeling oder doch die schnelle Dusche – beides ist im Bad umsetzbar. Anstatt des Heizkörpers, bauen sie einen ausreichend großen Handtuchheizkörper ein, Verkleidung für Waschmaschine und Trockner, modernes Waschbecken mit Hängeunterbauschrank und ein modernes, Spiegel, Ablagesystem.

Die beiden Schlafzimmer der Wohnung haben ca. 11m². Sofern Sie mit einem Kind einziehen werden, wäre das hintere Zimmer, aufgrund der 2 Fenster optimal. Das quadratische Zimmer lässt sich einfach und unkompliziert einrichten. Um mehr Raum zu gewinnen, würde es sich bei 2 Kinder anbieten ein Hochbett einzurichten, um darunter Platz für Spielsachen, Kindercouch oder einen Schreibtisch zu haben. Sie glauben gar nicht, was alles umsetzbar ist, damit sich Ihr Nachwuchs so richtig wohlfühlen



wird.

Im Elternschlafzimmer ist hinter der Eingangstür die Wand etwas rückversetzt. Hier stellen Sie den Kleiderkasten rein.

TIPP: Ich kann es nur wärmstens empfehlen, bei der Auswahl der Schränke darauf zu achten, diese bis unter die Decke einzubauen. Das kostet keine Unsummen, bringt Ihnen aber so viel mehr Verstaumöglichkeiten. Gerade bei Wohnungen hat man doch immer das Thema "wohin mit dem ganzen Zeugs". Alleine auf 3m Wandlänge, einen Kasten bis unter die Decke eingebaut, bringt Ihnen mal locker 1m³ mehr Platz und das gesamte Winter/ Sommergewand ist verstaut

DIE INFRASTRUKTUR

Münzbach mit seinem milden Klima, kann auf eine gute Infrastruktur, viel Natur und abwechslungsreiche Freizeitangebote zurückgreifen. Diese Faktoren sprechen absolut für das Wohnen hier.

Ein paar Tipps und Hinweise möchten wir Ihnen aber schon jetzt mitgeben und nicht vorenthalten. Von Ihrem neuen Zuhause weg können Sie so gut wie alles in fußläufiger Entfernung einfach erreichen und besorgen wie zum Beispiel Nah&Frisch, Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Musikverein, Backereien Aschauer und die Hausarztpraxis.

Besonders erwähnenswert ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln in der Gemeinde Münzbach und den Umlandgemeinden, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden zum Teil verkauft werden.

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

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern ein reichhaltiges Angebot an Fleisch und Wurstwaren, Aufstriche, Wildfleisch, Milchprodukte, Eier, Knödel, viele Arten an Naturgemüse, Kräuter und Suppengewürze, Dinkelmehl, Kürbiskernöl, Most, Wein und Edelbrände, Honig, Erdbeeren sowie

andere süße Leckereien... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at oder 0664 450 90 58 ersucht.

Mehr Infos unter https://www.immohuber.at/immobilie/625/detail

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

Beste Grüße Huber Immobilien Stefan Huber 0664 45 0 9 058 www.immohuber.at



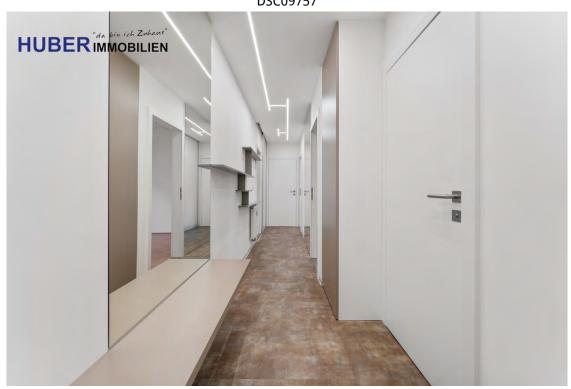
Bilder der Immobilie

DSC09814





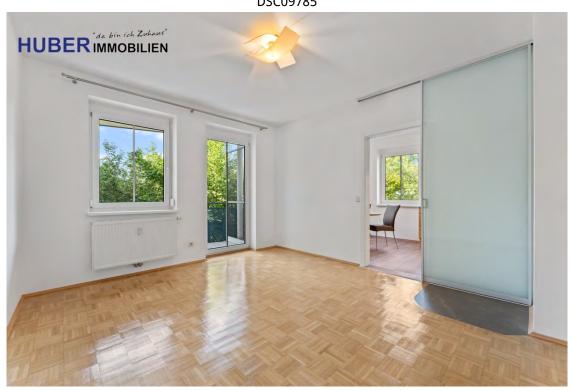
DSC09757



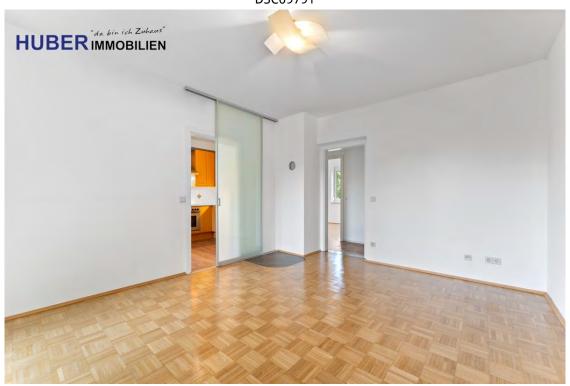


DSC09773





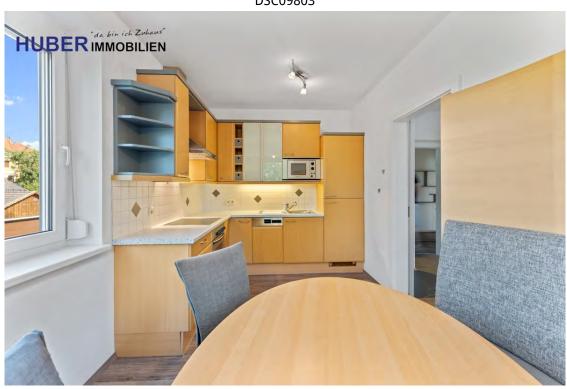
DSC09791





DSC09797







DSC09763









Bilder der Immobilie





3D-visualisierte Grundrisse



2D-visualisierter Grundriss





Herr Stefan Huber Fa. Huber Immobilien OG

Mobil: 0664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

nformationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/ 07 / 2023

I. Grundlagen der Maklerprovision 2	II. Nebenkosten bei Kaufverträgen 3	III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten	IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen 5	V. Energieausweis 6	VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern7	VII. Rücktrittsrechte	VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung16
I. Grundlagen o	II. Nebenkosten	III. Nebenkosten	IV. Nebenkosten	V. Energieausw	VI. Informations	VII. Rücktrittsrec	VIII. Steuerliche A

Anhang: Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBI. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBI. Nr. 297 / 1996 GZ 2023/05/05 – PVO Go/Pe – Form 13K/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2• E-Mail: office@ovi.at•www.ovi.at Diese informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen wird eine allfällige Haftung wegen Vermögensschäden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

	ē	vertreten ist.	nn der Makler als Doppel-	🗖 einem 📋 keinem
Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma	überreicht, welche als Makler tätig ist und durch	vertreten ist.	Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.	Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

I. 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 Geschäffs 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 nurfür den Fall zulässig, dass

- das im Makiervertrag 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; H
 - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fallt; 7
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit eibekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit ner anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder 3
- 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
 - der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekomdas Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch men ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekom-
- (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

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

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

- 3,5% Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Bar-1,1% auslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung desjeweiligen Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Urkundenerrichters 4
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)

- Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außeraufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines ordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen -örderungsdarlehens. 9
- kosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren Alfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungsund -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.) 1
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision) 00
- a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder
 - vereinbarungsgemäß begründet wird
- Unternehmen aller Art
- Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück

bei einem Wert

٠	bis EUR 36.336,42 je 4%
	 von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50
	ab EUR 48,448,51je 3 %
	von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.

*Schwellenwertregelung gem. §12 Abs. 41mmMV

b) bei Optionen

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

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer

werbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entgung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bernessungsgrundlage der Grunder-Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgeset-Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertraspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwerf der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die

4

zes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor.

Bei der Ermittlung des Grundstückwertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückwertverordnung):

dwert

a) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen b) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.

Gebäudewert

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

2. Grundbucheintragungsgebühr

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

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

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

IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

Grundbucheintragungsgebuhr Grundbucheintragungsgebuhr Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung	% 7,	%9
i i	neintragungsgebuhr	Allgemeine Rangordnung für die Verpfändun
	d	7

- Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
- 4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 ImmMV steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

V. Energieausweis

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

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

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweiserstelleraber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen »Normverbrauch« eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

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

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

Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

traggeber, 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 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 § 30b KSchG(1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Aufhat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder 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 vermitteInden Geschäfts wesentlich sind.

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

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30 c KSchG

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

- dre i Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
- sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusem und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.
 - Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs.1 bestimmte Frist vereinbart

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

anzuwenden auf

- Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher,
- die bei gleichzeitiger k\u00f6rperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers
- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat,

- 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
- einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleis-Fernabsatzgeschäfte (FAG), das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und tungssystems geschlössen 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)

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

- die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
- den Namen oder die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann, ni
 - gegebenenfalls
- mer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauandere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewähreisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unterneherhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten
- die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
- 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,
- 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 alifällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten.
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
- 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 Gesamt-5

- kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung.
- die Kosten f
 ür den Einsatz der f
 ür den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikatlonsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
- 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,
- bei Bestehen eines Rücktriftsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
- 9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
- 10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
 - Jenac Finan zur Zuminny eines unterligen bedungs zur die betehs einhachten Ebstangen, 11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktriftsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktriftsrecht verliert,
- 12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
- 13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß §1 Abs. 4 Z4 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,
 - gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Ver trag eingeht,
- gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
- 17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2.24 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
- 18. gegebenenfalls soweit wesentlich die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
- 19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen 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 Z2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.
- (3) Die informationen nach Abs. 1.28, 9 und 10 können mittels der Muster-Widerrufsbelehrung erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofem 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 vereinback unscha

- (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, ABI. 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 der elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABI. Nr. L. 178 vom 17.07.2000, S. 1 handen

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 Vertragsdekuments 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 die ses Fernkommunikationsmittel zumindest die in §4 Abs. 1 Z1, Z, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des 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
Vertragserkfärung 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.

VIII. Rücktrittsrechte

 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 übermitzeh

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 Gesamtprieis 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.

"siehe Anhang

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

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

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen 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 § 30a KSchG ist unwirksam.

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

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

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

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

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

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

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

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

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

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

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen m

 üssen des Verbrauchers

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

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

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 EUR 150,— pro Quadratmeter Nutzefäche zu leisten sind.

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

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

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

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

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

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

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

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

»Steuerverfangene Immobilien«; 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01.04.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch ge-

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünffe (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

"Altfälle": 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14% ergibt dies eine Steuerlast von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

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

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiffungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

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

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

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

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

5. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBI, I 2014/33

den Kauf der Tolgenden Waren (*) / die Erbringung der Tolgenden Dienstleistung (*): Name des / der Verbraucher(s): Anschrift des / der Verbraucher(s):	den Kaur der Tolgenden Waren (')	Hiermit Widefrure(n) ich / Wil () den von mir / uns () abgeschiossenen vertrag über
Anschrift des / der Verbraucher(s):	Bestelltam (*) / erhalten am (*). Name des / der Verbraucher(s):	") / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (")
	Anschrift des / der Verbraucher(s)	:{5