

WOHNEN MIT CHARAKTER. LEBEN MIT WEITBLICK

Objekt: IH230 • 4210 Gallneukirchen
Preis auf Anfrage



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr.	IH230
Betreuer	Stefan Huber
Auftragsart	Exklusiv
Katastralgemeinde	Gallneukirchen
KgNr	45624
Widmung	Bauland Wohngebiet
Anteile	2/2
Eigentumsform	Miteigentum

Geografische-Angaben

PLZ	4210
Ort	Gallneukirchen
Bundesland	Oberösterreich
Land	Österreich
Nähe	Freibad Gallneukirchen
Orientierung	Süd
Lage Gebiet	Stadtzentrum

Flächen

Wohnfläche	260 m ²
Nutzfläche	408 m ²
Kellerfläche	98 m ²
Grundstücksgröße	664 m ²
Gartenfläche	300 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Einliegerwohnung	Ja
Balkon/Terrasse Fläche	20 m ²
Anzahl Terrassen	1

Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Duschen	2
Garagenlänge	9,99 m
Garagenhöhe	2,1 m
Garagenbreite	6 m
Wohneinheiten (verfügbar)	2

Ausstattung

Internetanschluss	Kabelanschluss, 5G, Satellit, Mobil
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Etagenzahl gesamt	4
Boden	Estrich, Fliesen, Teppichboden, Parkett
Befeuerung	Pellets, Holz
Heizungsart	Zentralheizung, Holz-Pelletheizung
Küche	offene Küche
Bad	Bidet, Fenster, Dusche, Wanne, Dusche und Wanne
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Ausrichtung	Südwest
Balkon/Terrasse	
Unterkellert	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Gäste WC	Ja
Sauna	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja

Ausstattungsqualität	Gehoben	Baujahr lt.	2000
Bauweise	Massiv	Energieausweis	
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage	Warmwasser enthalten	Ja
Dachform	Satteldach	Altlasten	keine Altlasten lt Ver- dachtsflächenkataster
Terrasse	Ja	Jahrgang Energiepass	2026
ruhig	Ja	Energieausweis	Bedarfsausweis
zentral	Ja		
Telefon/Fax	ADSL		
sonnig	Ja		
Verglasung	Dreifach verglast		
Gartennutzungsart	Eigennutzung		
Automatisches	Ja		
Garagentor			
Balkon/Terrasse	Ja		
Einrichtung	Dampfgarer, Ofen, Kühlschrank		
Zustand			
Baujahr	2000		
Zustand	Gepflegt		
Jahr der letzten	2019		
Modernisierung			
Letzte Modernisierung	WFL-Erweiterung, elektrische Terrassenbeschattung		
HWB	104,4 kWh/(m²a)		
Klasse HWB	D		
PEP-Wert	190,8		
Klasse PEP-Wert	C		
fGEE	1,16		
Klasse fGEE	C		
CO2-Emissionsklasse	A+		
CO2-Ausstoß	6,1		
wesentlicher	Pelletheizung		
Energieträger			
		Verwaltung	
		Verfügbar ab	nach Vereinbarung
		Kinderfreundlich	Ja
		Infrastruktur	
		Dist. Kindergarten (km)	0,8 km
		Dist. Volksschule (km)	0,9 km
		Dist. NM-Schule (km)	0,9 km
		Dist. Gymnasium (km)	8,5 km
		Dist. Autobahn (km)	3 km
		Dist. Zentrum (km)	0,6 km
		Dist.	0,7 km
		Einkaufsmöglichkeiten (km)	
		Dist. Flughafen (km)	26 km
		Dist. Bus (km)	0,5 km
		Dist. Gaststätten (km)	0,5 km
		Dist. Apotheke (km)	0,7
		Dist. Arzt (km)	0,7
		Dist. Ärztezentrum (km)	0,8
		Dist. Sportanlagen (km)	0,5
		Dist. See (km)	11
		Dist. Naherholung (km)	0,5
		Dist. Wandergebiete (km)	0,8
		Dist. Skigebiet (km)	29
		Dist. Fernbahnhof (km)	15,9 km

Dist. Realschule	0,9 km	Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	199,99 €
Ausblick	ja	Sonst. Kosten (inkl. USt)	108,00 €
Zulieferung	Ja	Heizkosten	auf Anfrage
		Heizkosten USt.	33,33 €
Preise		Kategorie	
Betriebskosten	auf Anfrage	Objektart	Haus
Betr.-Kosten USt %	10 %	Objekttyp	Einfamilienhaus
Heizkosten (o.WW) (exkl. USt)	166,66 €	Nutzungsart	Wohnen
HK (o.WW) USt %	20 %	Vermarktungsart	Kauf
Sonst. Kosten (exkl. USt)	90,00 €		
Heizkosten (inkl. USt)	199,99 €		
Sonst. Kosten Kauf	90,00 €		
Stellplatzanzahl	4		
Betr.-Kosten USt	12,50 €		
Betr.-Kosten (inkl. USt)	137,50 €		
HK (o.WW) USt	33,33 €		
		Provision	
		Abgeberprovision	3 % zzgl. 20% USt.
		Käuferprovision	3 % zzgl. 20% USt.

Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN GALLNEUKIRCHEN

Stadt erleben. Land genießen. Zuhause ankommen.

Es gibt Häuser, deren Qualität sich über Quadratmeter, Zimmeranzahl und technische Daten erklären lässt.

Und es gibt Häuser, deren Charakter man erst versteht, wenn man beginnt, sich das Leben darin vorzustellen.

Dieses außergewöhnlich vielseitige Zuhause in Gallneukirchen gehört zur zweiten Kategorie.

Auf einem 664 m² großen Grundstück entstand ein individuell geplantes Wohnhaus mit großzügigem Hauptwohnbereich, eigenständig nutzbarer Einliegerwohnung, Doppelgarage, umfangreichen Nebenflächen, Garten und Terrasse – ergänzt durch einen rund 50 m² großen Atelierbereich im zweiten Obergeschoss, der dem Haus nochmals eine ganz eigene Ebene verleiht.

Dabei folgt das Haus bewusst nicht dem üblichen Schema rechtwinklig aneinandergereihter Räume.

Geschwungene Wandführungen, runde Raumabschlüsse und die markante zentrale Treppenanlage geben ihm eine unverwechselbare architektonische Handschrift.

Es ist ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit schätzen, unterschiedliche Lebensbereiche miteinander verbinden möchten und dennoch Wert darauf legen, dass jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort findet.

- Ein Haus für Familie.
- Für Arbeit.
- Für Gäste.
- Für mehrere Generationen.

• Und für Lebenssituationen, die sich im Laufe der Jahre verändern dürfen.

DIE LAGE – RUHIG WOHNEN UND TROTZDEM MITTEN IM LEBEN SEIN

Gallneukirchen gehört seit vielen Jahren zu den begehrten Wohnstandorten im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt Linz.

Die Stadt liegt im klimatisch begünstigten Gallneukirchner Becken im unteren Mühlviertel und verbindet auf bemerkenswerte Weise eine sehr gute Infrastruktur mit einem grünen, ländlich geprägten Umfeld. Die Nähe zu Linz ist dabei ebenso ein wesentlicher Standortvorteil wie die gewachsene Versorgung innerhalb Gallneukirchens selbst.

Der Leitspruch der Stadtgemeinde bringt diese Verbindung treffend auf den Punkt:

„Stadt erleben – Land genießen.“

Genau dieses Lebensgefühl spiegelt auch die Lage dieser Immobilie wider.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch angenehm zentrumsnahen Wohnlage.

Viele Wege des täglichen Lebens können zu Fuß erledigt werden. Marktplatz, Schulen, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, Freibad, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen liegen größtenteils innerhalb kurzer Distanz.

Den Hauptplatz beziehungsweise das Zentrum von Gallneukirchen erreicht man in rund zehn Gehminuten.

Gleichzeitig geht das Stadtgebiet nur wenige Minuten entfernt bereits in Wiesen, Felder, Wälder und die sanft hügelige Landschaft des unteren Mühlviertels über.

Damit entsteht jene Wohnqualität, die heute immer seltener wird:

Man muss sich nicht zwischen Infrastruktur und na-

turnahem Wohnen entscheiden. Man kann beides haben.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Linz liegt rund 15 Kilometer entfernt; Freistadt, Perg, Bad Leonfelden, Enns und der oberösterreichische Zentralraum sind gut erreichbar.

DAS HAUS – EIN ZUHAUSE MIT EINER EIGENEN HANDSCHRIFT

Schon beim Betreten wird deutlich, dass dieses Haus nicht nach einem beliebigen Standardgrundriss geplant wurde.

Der zentrale Stiegenbereich bildet die architektonische Mitte des Hauses.

Geschwungene Linien begleiten die Bewegung durch das Gebäude, Räume öffnen sich ineinander und schaffen Blickbeziehungen, ohne ihre Eigenständigkeit zu verlieren.

Gerade diese besondere Raumorganisation sorgt dafür, dass das Haus trotz seiner Großzügigkeit nicht kühl oder anonym wirkt.

Es besitzt Charakter.

Und diese architektonische Idee zieht sich durch mehrere Ebenen des Hauses – vom offenen Wohnbereich über die private Schlafebene bis hinauf zum Atelier im zweiten Obergeschoss.

KOCHEN, ESSEN UND WOHNEN – DER MITTELPUNKT DES ALLTAGS

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Die Küche ist nicht vom täglichen Leben abgetrennt, sondern bewusst in den Wohnbereich integriert.

Klare Fronten, großzügige Arbeitsflächen und eine Kochinsel schaffen einen Raum, in dem Kochen nicht im Hintergrund stattfindet, sondern Teil des gemeinsamen Lebens wird.

Hier beginnt vielleicht der Abend mit einem Glas Wein an der Kücheninsel, während wenige Schritte weiter bereits der Tisch gedeckt wird.

Von der Küche führt der Blick über den Essbereich weiter in die verschiedenen Wohnzonen – und schließlich hinaus in Richtung Garten.

Warme Eiche-Dielenböden verbinden die Wohnräume optisch miteinander und geben den großzügigen Flächen eine angenehme Ruhe und Wohnlichkeit.

Einen besonderen Mittelpunkt bildet der individuell ausgeführte Kachelofen.

Er ist nicht bloß Wärmequelle, sondern Teil der Architektur.

Auf der einen Seite begleitet er den Essbereich, auf der anderen entsteht ein geschützter Sitz- und Ruhebereich.

OFFENHEIT – OHNE AUF RÜCKZUG VERZICHTEN ZU MÜSSEN

Eine der besonderen Qualitäten des Hauses besteht darin, dass Großzügigkeit nicht mit permanenter Offenheit gleichgesetzt wird.

Neben dem weitläufigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, die bewusst Ruhe und Rückzug ermöglichen.

Bibliothek beziehungsweise Arbeitszimmer, Fernseh- und Ruheraum sowie verschiedene Sitzbereiche schaffen unterschiedliche Lebenszonen.

Während in der Küche gekocht wird, kann jemand konzentriert arbeiten.

Während Gäste am Esstisch zusammensitzen, kann sich ein anderes Familienmitglied mit einem Buch zurückziehen.

Während im Wohnbereich gesprochen wird, bleibt

wenige Schritte entfernt Raum für Ruhe.
Das Haus schafft damit etwas, das bei modernen offenen Grundrissen häufig fehlt:
Nähe und Distanz zugleich.

DER GARTEN – EIN WEITERER WOHNRAUM

Große Fenster- und Türelemente holen Licht, Pflanzen und die wechselnden Jahreszeiten unmittelbar in das Haus.

Bereits aus dem Wohnbereich ist der Garten ständig präsent.

Die großzügige Holzterrasse erweitert den Innenraum nach draußen und wird während der wärmeren Monate zu einem zusätzlichen Wohn- und Essbereich.

- Ein Frühstück an einem warmen Sommermorgen.
- Ein langer Nachmittag im Schatten.
- Ein Abend mit Freunden am großen Tisch.

Rundherum ein Garten, der nicht erst entstehen muss, sondern über viele Jahre wachsen durfte.

Bäume, Sträucher, unterschiedliche Pflanzenbereiche und dichter Bewuchs schaffen natürliche Privatsphäre.

Die weitgehend eingefriedete Liegenschaft bietet Platz zum Sitzen, Spielen, Garteln oder einfach zum Genießen.

Eine Regenwasserzisterne unterstützt unter anderem die Gartenbewässerung.

Gerade in Kombination mit der großzügigen Terrasse wird der Außenbereich zu einem wesentlichen Bestandteil des Wohnens.

DAS OBERGESCHOSS – DIE PRIVATE WOHNEBENE

Über die charakteristische geschwungene Treppe verändert sich die Atmosphäre des Hauses.

Während das Erdgeschoss offen und kommunikativ wirkt, wird das Obergeschoss persönlicher und ruhiger.

Rund um den zentralen Vorraum gruppieren sich Elternschlafzimmer, mehrere Kinderzimmer beziehungsweise flexibel nutzbare Räume, ein eigener Schrankraum sowie weitere Nebenflächen.

Damit bietet diese Etage viele Möglichkeiten:

- Als klassische Familienebene.
- Als Kombination aus Schlafen, Arbeiten und Gästezimmern.
- Oder später, wenn sich Lebenssituationen verändern, als flexibel neu organisierbarer privater Bereich.

Die unterschiedlichen Raumzuschnitte ermöglichen individuelle Nutzungen und machen diese Ebene anpassungsfähig.

DAS BADEZIMMER – EIN PRIVATER RÜCKZUGSBEREICH

Einen besonderen Stellenwert nimmt das großzügige Badezimmer ein.

Dusche, Badewanne und Sauna schaffen einen Bereich, der über die reine Funktion eines Badezimmers deutlich hinausgeht.

Am Morgen praktisch und komfortabel. Am Abend ein kleiner privater Wellnessbereich. Die Sauna ist dabei ein Ausstattungsdetail, das man vielleicht zunächst als zusätzlichen Komfort betrachtet – und später vermutlich nicht mehr missen möchte.

DAS ATELIER – EIN BESONDERER RAUM ÜBER DEN DÄCHERN

Eine der außergewöhnlichsten Ebenen dieses Hauses wartet noch darüber.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein rund 50 m² großer Atelierbereich, der als eigenständiger Aufbau in Holzriegelbauweise errichtet wurde.

Die Gebäudehülle ist vorhanden, der Innenausbau ist derzeit noch fertigzustellen. Genau darin liegt jedoch ein besonderer Reiz dieses Bereiches:

Hier erhält der zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, einen außergewöhnlichen Raum nach den eigenen Vorstellungen fertigzugestalten.

Die vorhandene Visualisierung zeigt beispielhaft, welches räumliche Potenzial diese Ebene nach einem entsprechenden Ausbau entfalten könnte.

- Ein großzügiger offener Bereich.
- Holz als prägendes Material.
- Die besondere Geometrie des Dachraumes.
- Die markante Wendeltreppe als Verbindung zu den darunterliegenden Geschossen.
- Und am Ende des Raumes ein Bereich, der den Blick bewusst nach draußen lenkt.

Der Atelierbereich gliedert sich in einen großzügigen Hauptbereich und einen räumlich abgesetzten, wettergeschützten Loggiabereich.

Der Loggiabereich verleiht dieser Ebene eine zusätzliche Qualität und schafft einen besonderen, geschützten Bezug nach außen.

Von dort eröffnet sich ein weiter Blick über Gallneukirchen und die umliegende Landschaft.

Gerade diese Kombination aus Höhe, Aussicht, Holzbauweise und individuell gestaltbarer Innenfläche macht diesen Bereich innerhalb der Immobilie einzigartig.

Denkbar sind – abhängig von den persönlichen Vorstellungen und den jeweils erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen – unterschiedliche Nutzungen:

- Atelier.
- Großzügiges Homeoffice.
- Kreativ- oder Arbeitsraum.
- Bibliothek.
- Rückzugsbereich.
- Musik- oder Hobbyraum.
- Oder einfach ein persönlicher Bereich, den es in dieser Form in einem klassischen Einfamilienhaus kaum gibt.

Der noch offene Ausbauzustand ist dabei nicht nur eine Aufgabe. Er ist zugleich eine Chance.

Denn anstatt einen bereits fertiggestellten Raum übernehmen zu müssen, kann hier ein Bereich entstehen, der bewusst auf die individuellen Bedürfnisse seiner zukünftigen Bewohner abgestimmt wird.

Ein Raum über den Dächern – mit Platz für Ideen und einem besonderen Blick über Gallneukirchen.

EINE ZWEITE WOHNHEIT – UND DAMIT VIELE MÖGLICHKEITEN

Eine weitere wesentliche Stärke der Liegenschaft ist die separat nutzbare Einliegerwohnung im Erdgeschoss.

Sie verfügt über einen eigenen Wohn-, Koch- und Essbereich, Schlafzimmer, einen weiteren Raum sowie einen eigenen Sanitärbereich.

Damit eröffnet das Haus Möglichkeiten, die weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgehen.

Vielleicht wohnen hier Eltern oder Großeltern in unmittelbarer Nähe zur Familie.

Vielleicht möchte ein erwachsenes Kind selbstständig leben und dennoch in familiärer Nähe bleiben.

Vielleicht entsteht daraus ein großzügiger Gästebereich.

Oder zwei Generationen möchten bewusst gemeinsam wohnen, ohne jeden Alltag miteinander teilen

zu müssen.

Diese räumliche Eigenständigkeit kann aber auch für Menschen interessant sein, die Wohnen und berufliche Tätigkeit miteinander verbinden möchten.

Je nach Art der Tätigkeit und vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen, baurechtlichen beziehungsweise gewerberechtlichen Voraussetzungen könnte dieser separate Bereich beispielsweise für folgende Nutzungen interessant sein:

- Homeoffice.
- Beratung.
- Kanzlei- oder Bürozwecke.
- Therapie- oder Behandlungsräume.
- Massage beziehungsweise vergleichbare ruhige Dienstleistungen.

Gerade der separate Bereich ermöglicht dabei eine klare Trennung zwischen Privatleben und beruflicher Nutzung.

Arbeiten im eigenen Haus – ohne dass der gesamte private Wohnbereich zum Arbeitsplatz werden muss. Diese Flexibilität kann nicht nur heute, sondern auch für spätere Lebensphasen von großem Wert sein.

PLATZ, DEN MAN IM ALLTAG SCHÄTZT

Ein großes Haus benötigt nicht nur attraktive Wohnräume.

Es braucht auch jene Flächen und Ausstattungsdetails, die man vielleicht nicht zuerst fotografiert, im täglichen Leben jedoch umso mehr schätzt.

Die Liegenschaft ist voll unterkellert und verfügt über mehrere großzügige Keller-, Lager- und Technikbereiche.

Dazu kommt eine Doppelgarage, die neben Fahrzeugen auch Platz für Fahrräder, Gartengeräte und wei-

tere Dinge des täglichen Lebens bietet.

Zur komfortablen Ausstattung gehört außerdem eine Zentralstaubsauganlage, die das Reinigen der unterschiedlichen Wohnebenen erleichtert.

Beheizt wird das Gebäude über eine Pelletsanlage mit Pufferspeicher.

Für Hauptwohnbereich und Einliegerwohnung stehen getrennte Heizkreisläufe zur Verfügung.

Ergänzend unterstützt eine solarthermische Anlage die Warmwasserbereitung.

Damit verbindet die Immobilie ihre individuelle Architektur mit einer technischen Ausstattung, die auf die Nutzung eines großzügigen Hauses abgestimmt ist.

DIE INFRASTRUKTUR – VIELES LIEGT NÄHER, ALS MAN DENKT

Eine der großen Stärken Gallneukirchens ist seine außergewöhnlich breit gefächerte Infrastruktur.

Die Stadt ist ein wichtiges Zentrum der Region Gudental und bietet auf vergleichsweise kleinem Raum zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens.

Vom Haus erreicht man den Hauptplatz in etwa zehn Gehminuten.

Rund um Marktplatz, Hauptstraße und die angrenzenden Geschäftsbereiche befinden sich zahlreiche Einzelgeschäfte, Dienstleister, gastronomische Betriebe und Einkaufsmöglichkeiten.

Der attraktiv gestaltete Hauptplatz ist dabei mehr als nur ein funktionales Zentrum. Er ist Treffpunkt und Marktplatz.

Regelmäßig findet hier der Gallneukirchner Bauernmarkt statt, auf dem Produzenten aus der Region un-

terschiedliche Lebensmittel und Spezialitäten anbieten.

Auch darüber hinaus verfügt das Umfeld über eine ausgeprägte Hofladen- und Direktvermarkterkultur.

Regionalität ist hier nicht nur ein Schlagwort.
Sie lässt sich im Alltag tatsächlich leben.

GESUNDHEIT UND MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die medizinische Infrastruktur.

Neben Allgemeinmediziner*innen stehen zahlreiche Facharztpraxen, therapeutische Einrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote zur Verfügung.

Gallneukirchen besitzt damit für eine Stadt dieser Größe eine bemerkenswert dichte medizinische Versorgung.

Gerade für Familien – aber ebenso mit Blick auf spätere Lebensphasen – ist die Nähe zu Ärzten, Apotheken und medizinischen Einrichtungen ein Standortvorteil, dessen Bedeutung oftmals erst dann wirklich bewusst wird, wenn man ihn benötigt.

EINKAUFEN, GENIEßEN UND AUSGEHEN

Neben der klassischen Nahversorgung verfügt Gallneukirchen über einen abwechslungsreichen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Bäckereien und Cafés sorgen für frisches Gebäck und Kaffeehauskultur.

Traditionelle österreichische Küche findet man ebenso wie moderne gastronomische Konzepte, Bars, Cafés und internationale Angebote.

Damit reicht das kulinarische Angebot vom Bauernmarkt über traditionelle Wirtshausküche bis hin zu zeitgemäßen Gastronomiekonzepten.

KINDER, SCHULE UND BILDUNG

Gallneukirchen bietet auch für Familien gute Rahmenbedingungen.

Kinderbetreuung, Volksschule, Mittelschule, Landesmusikschule sowie weitere Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen befinden sich innerhalb des Stadtgebietes.

Gerade berufstätige Eltern profitieren von kurzen Wegen und einer guten Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur.

Damit ist die Stadt nicht nur Wohnort, sondern auch ein bedeutender regionaler Bildungsstandort.

FREIZEIT – DIREKT VOR DER HAUSTÜR BEGINNT DAS MÜHLVIERTEL

Wer Gallneukirchen lediglich als Stadt vor den Toren von Linz betrachtet, übersieht einen wesentlichen Teil seiner Lebensqualität.

Denn unmittelbar außerhalb des Zentrums beginnt die typische Landschaft des unteren Mühlviertels. Wiesen, Wälder, sanfte Höhenzüge und das Gusental bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Spazieren, Laufen und Radfahren.

Markierte Wander-, Rad- und Laufwege erschließen die nähere Umgebung.

Auch sportlich besitzt Gallneukirchen ein breites Angebot.

Freibad, Sportanlagen, Beachvolleyballplatz, Skaterplatz, Turnhallen, Reitanlagen und weitere Freizeitmöglichkeiten sorgen für Abwechslung.

Dazu kommt ein lebendiges Vereins- und Kulturleben mit Veranstaltungen, Märkten, Konzerten und gesellschaftlichen Angeboten.

PREIS AUF ANFRAGE – EINE BEWUSSTE VERMARKTUNGSENTSCHEIDUNG

Diese besondere Liegenschaft wird bewusst mit

„Preis auf Anfrage“ angeboten.

Das individuell geplante Wohnhaus lässt sich aufgrund seiner Größe, der eigenständig nutzbaren Einliegerwohnung, des zusätzlichen Atelierbereiches, der umfangreichen Nebenflächen, des gewachsenen Gartens und seiner besonderen Architektur nur bedingt mit klassischen Einfamilienhäusern vergleichen.

Deshalb möchten wir interessierten Käuferinnen und Käufern zunächst die Möglichkeit geben, die Immobilie, ihre Ausstattung, ihre Lage und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ihrer Gesamtheit kennenzulernen.

Im persönlichen Austausch informieren wir Sie gerne über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und stellen Ihnen sämtliche weiterführenden Objektunterlagen zur Verfügung.

Wenn dieses Haus zu Ihren Vorstellungen passen könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Gespräch.

DAS FAZIT – EIN HAUS FÜR MEHR ALS NUR EINE LEBENS- PHASE

Vielleicht liegt die eigentliche Qualität dieser Immobilie gar nicht in einem einzelnen Merkmal.

Nicht allein an ihrer Größe.

Nicht allein am Garten.

Nicht allein an der Einliegerwohnung.

Nicht allein am Atelier.

Und auch nicht allein an ihrer ungewöhnlichen Architektur.

Ihre Stärke entsteht aus dem Zusammenspiel all dieser Bereiche.

- Ein großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich für gemeinsames Leben.
- Rückzugsräume für Ruhe und Individualität.
- Eine Bibliothek beziehungsweise ein Arbeitszim-

mer.

- Ein Garten, der bereits gewachsen ist.
- Eine großzügige Terrasse, die Innen- und Außenraum miteinander verbindet.
- Eine private Schlafebene mit mehreren Zimmern und eigenem Wellnessbereich.
- Eine eigenständig nutzbare zweite Wohneinheit.
- Ein rund 50 m² großer Atelierbereich im zweiten Obergeschoss, dessen noch ausstehender Innenausbau Raum für ganz persönliche Ideen lässt.
- Ein wettergeschützter Loggiabereich mit weitem Ausblick über Gallneukirchen.
- Keller.
- Doppelgarage.
- Technik- und Nebenflächen.

Und all das in einer Stadt, in der Schulen, Kinderbetreuung, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeitangebote innerhalb kurzer Wege erreichbar sind – während wenige Minuten später bereits Wiesen, Wälder und die Landschaft des Mühlviertels beginnen.

Dieses Haus richtet sich deshalb nicht ausschließlich an Menschen, die möglichst viele Quadratmeter suchen.

Es richtet sich an Menschen, die Raum für Leben suchen.

- Raum für Familie.
- Raum für Arbeit.
- Raum für Gäste.
- Raum für mehrere Generationen.
- Raum für Rückzug.
- Raum für Kreativität.
- Und auch Raum für Lebenssituationen, die heute vielleicht noch gar nicht vorhersehbar sind.

Denn ein wirklich gutes Zuhause sollte nicht nur zum heutigen Leben passen.

Es sollte auch Platz dafür lassen, dass sich das Leben verändern darf.

Willkommen in Gallneukirchen.

HUBER ^{"da bin ich Zuhause"}IMMOBILIEN

Willkommen in einem Haus mit Charakter.

Willkommen Zuhause.

Rufen Sie sofort an und vereinbaren Sie einen ersten KENNENLERNTERMIN MIT DER IMMOBILIE Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Bilder der Immobilie

offener Wohn-Essbereich



offener Wohn-Essbereich



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

offener Wohn-Essbereich



offener Wohn-Essbereich



offener Wohn-Essbereich



moderne offene Küche



moderne offene Küche



Fernsehzimmer - kl. Bibliothek



Fernsehzimmer



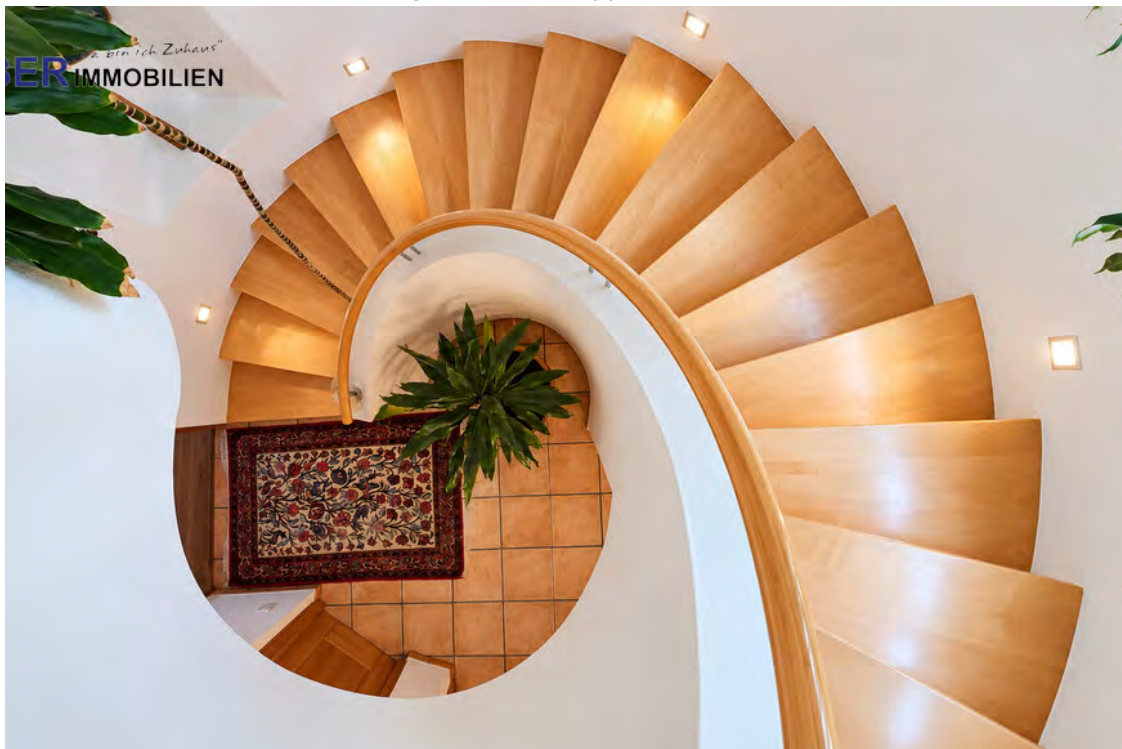
Fernsehzimmer - kl. Bibliothek



elekt. überdachte/beschattete Außenterrasse



gewendelte Treppe ins OG



Diele 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



großzügiges Bad mit Sauna 1.OG



großzügiges Bad mit Sauna 1.OG



1.Kinderzimmer 1.OG



2. Kinderzimmer 1.OG



3. Kinderzimmer/Büro 1.OG



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Behandlungsraum Einliegerwhg. EG



50m² großer Ateliebereich



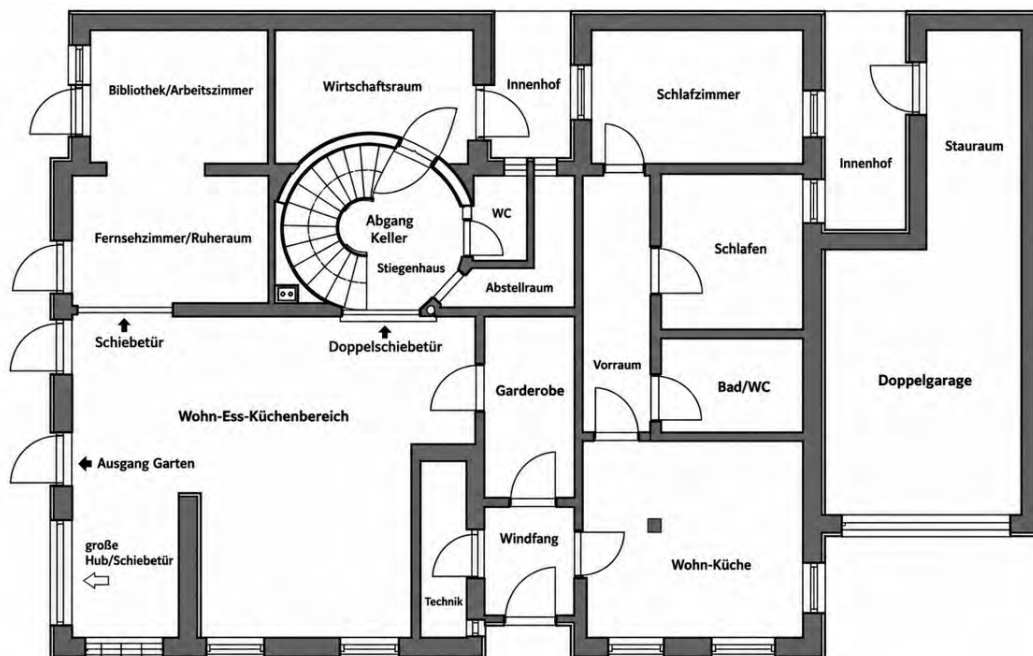
Behandlungsraum Einliegerwhg. EG



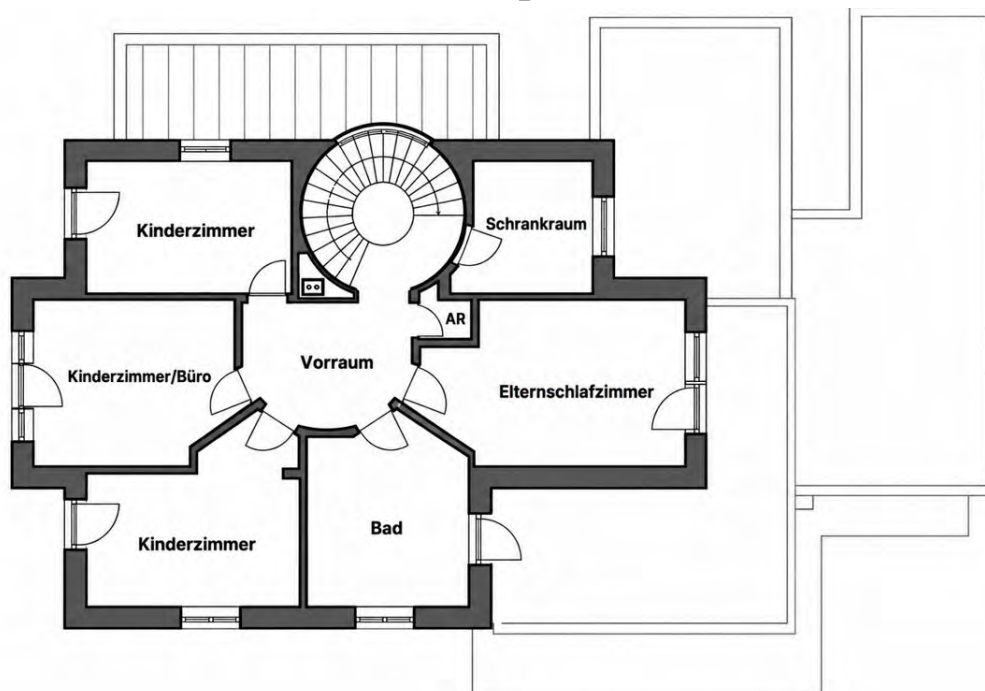
Schlafzimmer Einliegerwhg. EG



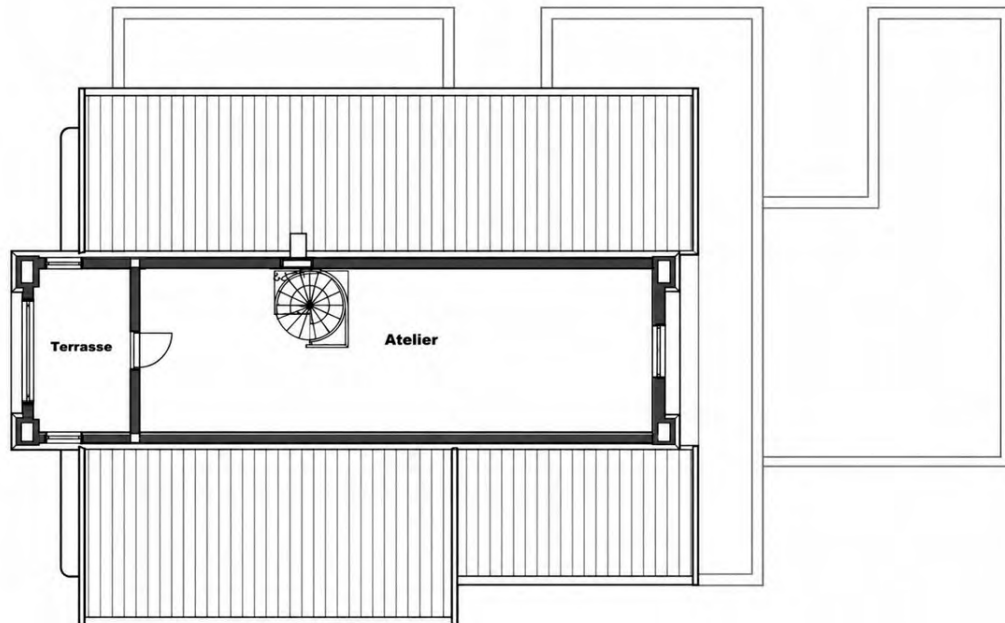
Grundriss_EG



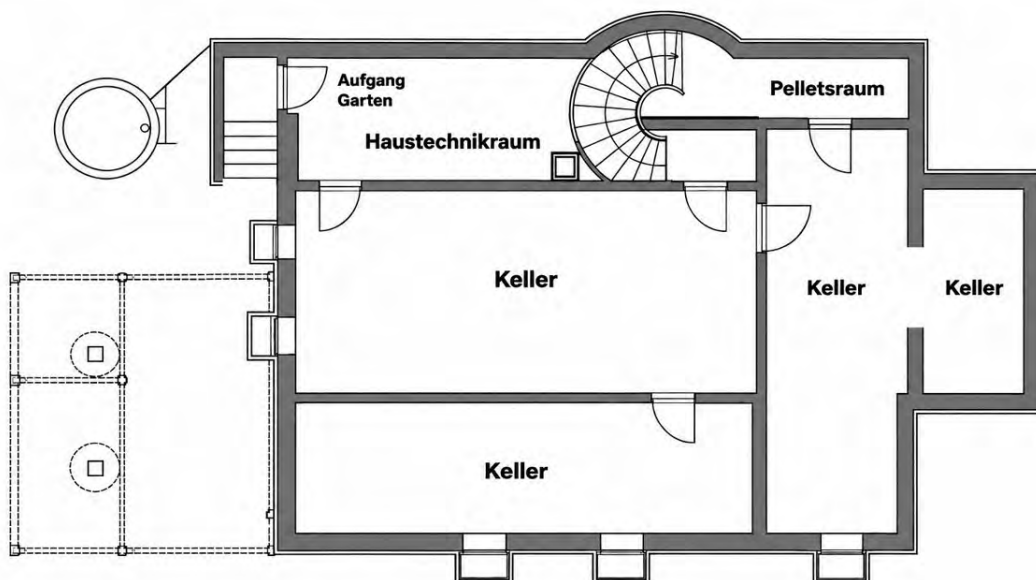
Grundriss_OG



Grundriss_Atelier



Grundriss_Keller



Bilder der Immobilie

Fernsehzimmer



gewendelte Treppe ins OG



gewendelte Treppe ins OG



Schneckentreppe ins OG



Schrankraum 1.OG



Diele 1.OG



großzügiges Bad mit Sauna 1.OG



großzügiges Bad mit Sauna 1.OG



großzügiges Bad mit Sauna 1.OG



Eingangsbereich Haus



Garderobe Haus



Badezimmer Einliegrwhg. 1.OG



Flur Einliegerwohnung



Ihr Ansprechpartner



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien e. U.
Hauptplatz 17
4240 Freistadt

Telefon: +43 664 450 90 58

Mobil: +43 664 450 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

Informationen 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	4
IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	5
V. Energieausweis	6
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	7
VII. Rücktrittsrechte	12
VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	16

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögensstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297 / 1996
GZ 2023 / 05 / 05 – FVO 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 Vermögensschaden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

HUBER IMMOBILIEN e. U.
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. M.

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch
Geschäftsführer Stefan Huber 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 ☐ einem ☐ keinem 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 vertragsgemäße 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 Mühehaltung, 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 § 133e ABGB.
- Anm.: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

II. 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 Tarifierung 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 Tarifierung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Verfahrens- und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren
(länderweise unterschiedlich)

6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehen.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltungen für Superäufkate 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 %
 - b) bei Optionen
 - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

*Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer
Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht 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 Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechts heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes

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

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

Grundwert

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 unbebauten 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 Baurechtes 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 Baurechtes von

- 10 bis 30 Jahre 3 %
 - über 30 Jahre 2 %
- des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

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 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 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 Aushandlung 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 Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungsspflicht 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.

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 Aushandlung des Energieausweises unterlässt.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

§ 30b 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.

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

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

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;

2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

(2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

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, 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,
3. gegebenenfalls
 - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit 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,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
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 Gesamt-

- kosten 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 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,
 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 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 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
 14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
 16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
 17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 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 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 – **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 Muster-Widerrufsformulars 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.

VII. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn möglichen 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 erhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungsverpflichtung 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 lassen.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a 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 Bestandteils (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 Angebots, 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 Maklervvertrag. 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 (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz (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 Vorgehensweise 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 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 müssen 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 Nutzfläche zu leisten sind.

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

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperikontomodell) 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 erklären.

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

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 »steuerverfänglichen Immobilien«, die ab dem 01.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfängliche 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 Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuer-mindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absatzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsatzbeträge 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 Immobilienvertragssteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragsrichter) 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 Teilabsatzungen 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 veranlagern. Gem. § 20 Abs. 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienvertragssteuer

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 Immobilienvertragssteuer 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 Stiftungsübergangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsatzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftzehnteln – 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 Pauschalermethode (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 Herstellungsfünftzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung

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

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

Widerrufsformular

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

An

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

Huber Immobilien e. U.
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. M.
office@immohuber.at

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

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

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum

Unterschrift des Verbrauchers
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen