

# „Objektbroschüre“

*Preiswerte Obergeschosswohnung  
5 Zimmer + Garten  
Parkplatz + Garage im UG*

**4300 St.Valentin**



EZ 384 KG 03135 212/1192

Eine Beschreibung finden Sie im Anhang

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposés. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**

## **Datenblatt:**

### **Beschreibung:**

Diese Wohnimmobilie oder Anlageobjekt (Hitlerhaus) verfügt über dzt. 5 Zimmer inkl. Küche und einer Gesamtwohnfläche von ca. 83,30m<sup>2</sup> und besteht im Einzelnen aus Diele, Küche, Wohnzimmer 2 Gästezimmer, Schlafen, BAD,WC!

Der vor dem Haus gelegene knapp 96m<sup>2</sup> große Eigengarten bietet ausreichend Gelegenheit für gärtnerische Gestaltung!

Ein eigener Parkplatz,- eine Garage im Untergeschoss ergänzen gemeinsam mit Kellerabteile und weitere Gemeinschaftflächen ergänzen dieses Angebot!

### **Lage:**

Die Wohnqualität darf aufgrund der Lage und der gebotenen Infrastruktur Siedlung als „gut – sehr gut “ bezeichnet werden.

Besorgungen des täglichen Bedarfes sind ab ca. 300m sehr gut auch fußläufig erreichbar. Gesundheitseinrichtungen und Ärzte erreichen Sie ab ca. 500m!

Kinder- Betreuungseinrichtungen und Schulen sind ebenfalls in fußläufiger leicht erreichbar!

Die weiteren Einrichtungen des öffentlichen Lebens bzw. die A1 Auffahrt sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bahnhof St.Valentin ist ca. 1,2 Km entfernt.  
Autobahn A1 Auffahrt St. Valentin etwa 2,3 Km.

### **Technische Beschreibung:**

Alle Objektteile befinden sich im „mittleren“ dem Baujahr entsprechendem Zustand. Kein Vollwärmeschutz vorhanden. Dach Eindeckung in gebrannte Ziegel Erstdeckung. Zwei dreizügige Kamine über Dach geführt.

Kunststoff Fenster	ca. 1995
Neue Fassadenfarbe	ca. 2015
Gas Zentralheizung	ca. 2018
Wohnung – Bad	ca. 2019

Aufgrund der getätigten Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten bleiben abgesehen von den *vor Bezug notwendigen Adaptierungsaufwendungen* hinaus überschaubar!

### **Besonderes:**

Die zeitlose Konzeption entspricht auf nach mehreren Generationen immer noch der Nachfrage nach Wohnraum in gewachsener Umgebung.

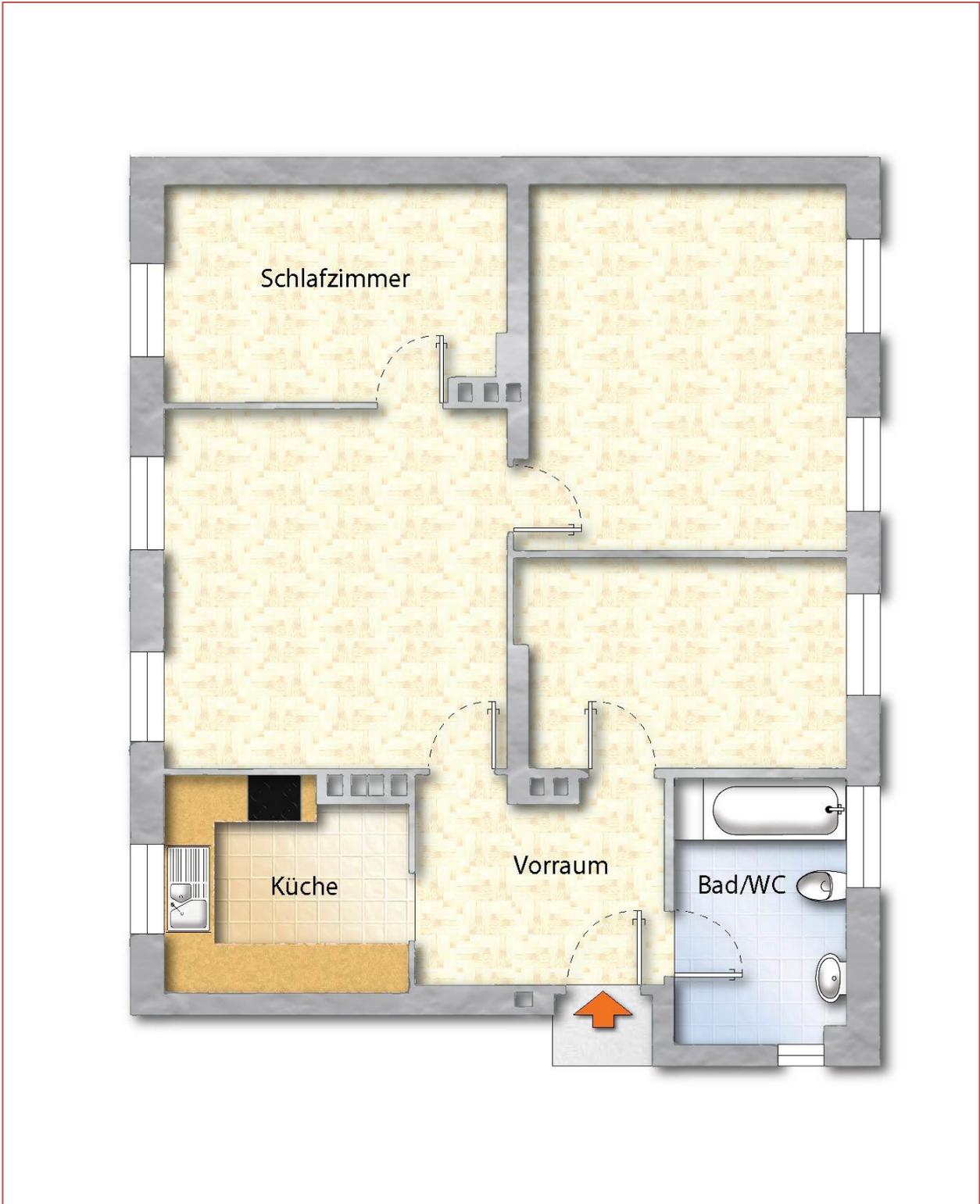
Wohnungseigentum begründet!

Kaufpreis: Siehe Angebot!

Der abgebildete Grundriss ist nicht Situationskonform!

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**



Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposés. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

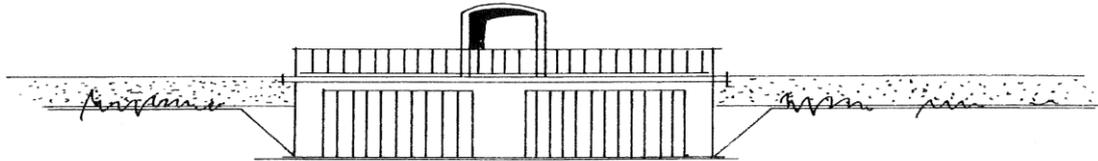
**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**

Garage M + Parkplatz davor

Pfeil Garten links vom Zugang

VII

Nordansicht



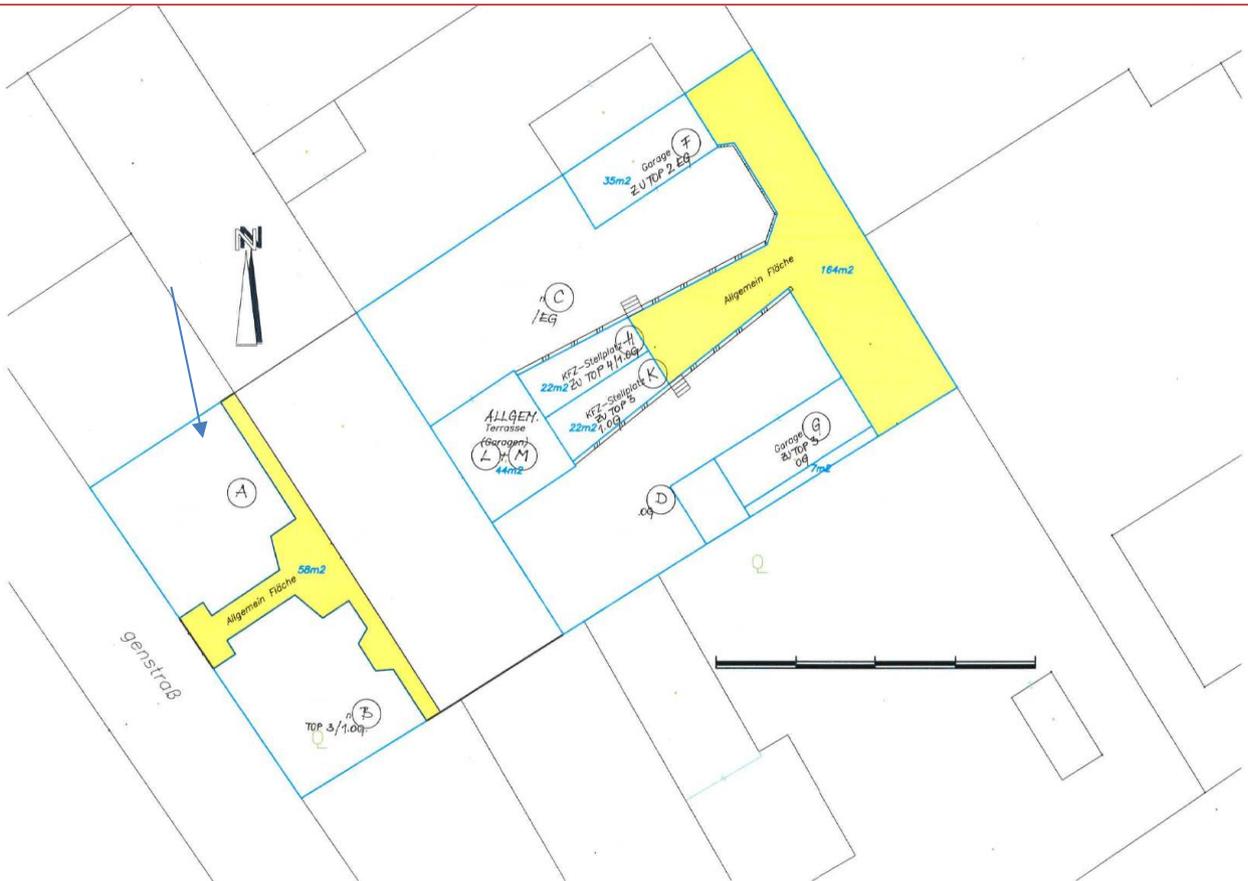
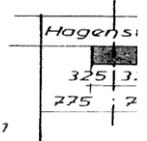
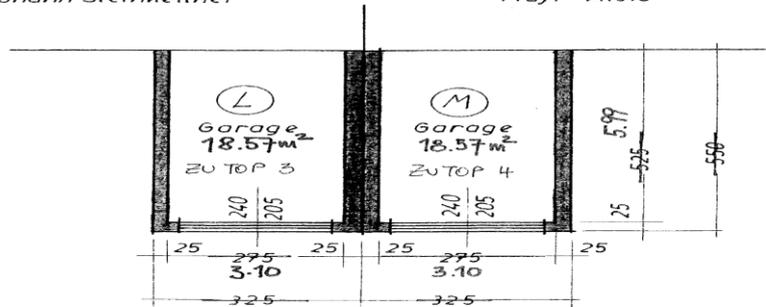
Grundriß

Hagenstraße Nr. 9

Johann Steinkellner

Mayr Alois

Lage 1



Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!



Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**



Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. **Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**



### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	Mehrfamilienhaus St. Valentin		
Gebäude(-teil)	halbes Gebäude	Baujahr	1942
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1995
Straße	Hagenstrasse 9	Katastralgemeinde	St. Valentin
PLZ/Ort	4300 St. Valentin	KG-Nr.	3137
Grundstücksnr.		Seehöhe	266 m

#### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## KAUFANGEBOTS FORMULAR!

Wir, \_\_\_\_\_ Geb. \_\_\_\_\_ SVNR. \_\_\_\_\_ Befristet bis \_\_\_\_\_

Wir, \_\_\_\_\_ Geb. \_\_\_\_\_ SVNR. \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

geben nachstehendes, unwiderrufliches, befristetes Kaufanbot gegenüber RE/MAX-Lizenzmakler: 352 9537 Wilhelm Ossmann Immobilien, Partner bei RE/MAX - Linz City Lizenznummer 352 9537 UID-Nummer: ATU52848904 in 4300 St.Valentin, Hagenstr.10 ab.

Der Auftragnehmer ist selbständiger Immobilienmakler und arbeitet mit aufrechter RE/MAX-Lizenz im RE/MAX-Makler-Netzwerk freiwillig nach den Landesregeln des RE/MAX-Code of Ethics.

### 1. KAUFOBJEKT, OBJEKTDATEN, BESICHTIGUNG Objekt:

EZ 384 KG 03135 Wohnungseigentum an TOP 4 = 190/596  
 EZ 384 KG 03135 Wohnungseigentum an Garage M = 11/596  
 in 4300 St.Valentin, Hagenstr. 9 Wohnfläche laut Plan mit Eigengarten

**Grundbuchdaten:** EZ 384 KG 03135 106/596Anteilen

Dienstbarkeiten: Benützungsregeln gem. WE Vertrag!

Geldlasten lt. GB.: keine bei Übergabe

#### **Besichtigung:**

Die erstmalige Besichtigung erfolgt am \_\_\_\_\_ 2025

Als Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Übergabe wird – abweichend vom Zustand des Objekts, wie ich ihn von der Besichtigung kenne – vereinbart:

XX Bestandsfreiheit (= kein Miet-, Pacht-, Prekariums-, Superädifikats vertrag, etc.)

### 2. KAUFPREIS, LASTEN UND MAKLER-PROVISION

Bar-Kaufpreis netto: € \_\_\_\_\_

Der **Gesamtkaufpreis** beträgt daher € \_\_\_\_\_

Basis WIE BESICHTIGT

Käuferseitiges Honorar

**Zumindest 3% vom Kaufpreis=** € \_\_\_\_\_

Zzgl. 20% MWSt. € \_\_\_\_\_

Das Gesamthonorar für den Käufer beträgt

Demnach den Betrag von € \_\_\_\_\_

#### **Gültigkeit des Kaufanbots:**

Dieses Kaufanbot gilt ohne Vorbehalt! Eine Finanzierungsbestätigung werde ich prompt nach Zusage spätestens binnen 3 Tagen beibringen.

Die Verständigung über die Annahme des Angebots hat binnen drei Werktagen an meine oben genannte Adresse zu erfolgen. Wird mir das Anbot erst später zur Kenntnis gebracht, bin ich an das Anbot nur dann gebunden, wenn die Information über die Annahme noch vor dem Ende der Befristung einlangt. Der RE/MAX-Lizenzmakler ist nicht berechtigt, Vertragserklärungen in meinem Namen abzugeben.

### **3. Sonstige Vertragsbedingungen**

Die Provision ist spätestens bei Kaufvertragsunterfertigung zur Zahlung fällig. Sollte der Kauf trotz Annahme des Angebots deswegen nicht zustande kommen, weil wir wieder Treu und Glauben und entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen (z.B. mangelnde Finanzierung), dann ist der RE/MAX-Lizenzmakler berechtigt, einen Betrag in Höhe der vereinbarten Honorarprovision in Rechnung zu stellen (Pkt. IV der Nebenkostenübersicht).

Sämtliche Kosten und Gebühren, die mit der Errichtung des Kaufvertrages verbunden sind, trage ich.

Mit der Errichtung des Kaufvertrages werden wir den Notar \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ beauftragen. Die Vertragsabwicklung soll treu händisch erfolgen: ja

### **4. Terminplan**

Errichtung des Vertrages: binnen 8 Tagen nach Angebotsannahme  
 Übergabe spätestens dem Geldeingang auf Treuhandkonto nächstfolgenden ersten.  
 Bezahlung gemäß Formulierung im Kaufvertrag auf Treuhandkonto beim Notar innerhalb von \_\_\_ Tagen.

### **5. Weitere Vertragsbedingungen**

Ich bin darüber informiert, dass der seit 1.09.2009 notwendige Energieausweis gemäß EAVG erstellt wurde und mir bekannt ist.

Information gem. § 30b KSchG (Übersicht über die Nebenkosten) .

Im Falle einer Kaufangebotsannahme entstehen uns als Käufer je € 1000,- Kaufpreis gemäß §30b KSchG voraussichtlich nachstehend angeführte Gesamtkosten inkl. jeweiliger MwSt.

<sup>1</sup>  
 Ort, Datum St.Valentin,

Unterschrift Käufer

#### **Befristetes Kaufanbot**

Als Verkäufer nehme ich das Anbot zu den vereinbarten obigen / folgenden Bedingungen an:

Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer

**A-Blatt (Grundstücke)** Verdachtsflächenkataster für Grundstücke: Abfrage Grundstücksverzeichnis:

[GST-NR 1574/6](#)

[GST-NR 1574/6](#)

[GST-NR 1574/140](#)

[GST-NR 1574/140](#)

[GST-NR .302/1](#)

[GST-NR .302/1](#)

**B-Blatt (Eigentümer)**

12 ANTEIL: 80 /596

[H M](#)

GEB: 19 ADR Hagenstraße 9 St. Valentin

a 2718/1989 Schenkungsvertrag 1989-06-05 Eigentumsrecht

b [2004/2008](#) Einantwortungsbeschluss 2008-02-06 Eigentumsrecht

c [579/2018](#) Wohnungseigentumsvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

d [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 1 Wohneinheit im EG - rechte Gebäudehälfte

14 ANTEIL: 135 /596

[Hr](#)

GEB: 19 ADR Hagenstraße 9 St. Valentin

a 2718/1989 Schenkungsvertrag 1989-06-05 Eigentumsrecht

b [2004/2008](#) Einantwortungsbeschluss 2008-02-06 Eigentumsrecht

c [579/2018](#) Wohnungseigentumsvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

d [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 3 Wohneinheit im 1. OG - rechte Gebäudehälfte

16 ANTEIL: 65 /596

[M Mr](#)

GEB: 19 ADR Hagenstraße 9 St. Valentin

a [1506/2015](#) Schenkungs-, Anrechnungs- u. Pflichtteilsverzichtsvertrag 2015-01-29 Eigentumsrecht

b [579/2018](#) Wohnungseigentumsvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

c [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 5 Wohneinheit im DG - rechte Gebäudehälfte

18 ANTEIL: 11 /596

[H M](#)

GEB: 19

ADR Hagenstraße 9 St. Valentin

a 2718/1989 Schenkungsvertrag 1989-06-05 Eigentumsrecht

b [2004/2008](#) Einantwortungsbeschluss 2008-02-06 Eigentumsrecht

c [579/2018](#) Wohnungseigentumsvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

d [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 7 PKW Garage L

21 ANTEIL: 21 /596

[H M](#)

GEB: 19 ADR Hagenstraße 9 St. Valentin

a 2718/1989 Schenkungsvertrag 1989-06-05 Eigentumsrecht

b [2004/2008](#) Einantwortungsbeschluss 2008-02-06 Eigentumsrecht

c [579/2018](#) Wohnungseigentumsvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

d [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 10 PKW Garage G

22 ANTEIL: 95 /1192

[X C](#)

GEB: 1981-02-08 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 4 Wohneinheit im 1. OG - linke Gebäudehälfte

b [724/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2010-10-31 Eigentumsrecht

c [724/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 95 /1192

[A W](#)

GEB: 1984-12-03 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 4 Wohneinheit im 1. OG - linke Gebäudehälfte

b [724/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2010-10-31 Eigentumsrecht

c [724/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

26 ANTEIL: 11 /1192

[X](#)

GEB: 1981-02-08 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 8 PKW Garage M

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**

b [724/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2010-10-31 Eigentumsrecht  
c [724/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

27 ANTEIL: 11 /1192

[Ai W](#)

GEB: 1984-12-03 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 8 PKW Garage M

b [724/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2010-10-31 Eigentumsrecht

c [724/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

28 ANTEIL: 103 /1192

[X](#)

GEB: 1981-02-08 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 2 Wohneinheit im EG - linke Gebäudehälfte

b [725/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

c [725/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d [1162/2024](#) Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-17

29 ANTEIL: 103 /1192

[A](#)

GEB: 1984-12-03 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 2 Wohneinheit im EG - linke Gebäudehälfte

b [725/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

c [725/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d [1162/2024](#) Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-17

30 ANTEIL: 17 /1192

[X](#)

GEB: 1981-02-08 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 9 PKW Garage F

b [725/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

c [725/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d [1162/2024](#) Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-17

31 ANTEIL: 17 /1192

[A](#)

GEB: 1984-12-03 ADR Langenharter Straße 44 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 9 PKW Garage F

b [725/2018](#) IM RANG 10473/2017 Kaufvertrag 2017-10-31 Eigentumsrecht

c [725/2018](#) Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d [1162/2024](#) Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-17

32 ANTEIL: 116 /1192

[M](#)

GEB: 1995-03-03 ADR Hagenstraße 9/6 St. Valentin

a [579/2018](#) Wohnungseigentum an Top Nr. 6 Wohneinheit im DG - linke Gebäudehälfte

b [2849/2022](#) IM RANG 2279/2022 Kaufvertrag 2022-10-10 Eigentumsrecht

### C-Blatt (Pfandrecht)

[1217/2007](#) [57/2016](#) [579/2018](#) [726/2018](#) [2849/2022](#)

## NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

für Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Pächter und Verpächter von Immobilien

Die Paragraphenverweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienmaklerverordnung idF BGBl II 2010/268.

Diese Information wurde Ihnen von einem Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbständigen RE/MAX-Immobilienbüros in Österreich überreicht. Sie wurde gem. §10 dem Verein für Konsumenteninformation (VKI) übermittelt.

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!

Vor Abschluss eines Immobiliengeschäftes ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Anwalt, Notar und Steuerberater unerlässlich! Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. §5(1) MaklerG Wird er auftragsgemäß nur für eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen. §17 MaklerG Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben. §6(4) MaklerG Der Immobilienmakler wird tätig: entweder aufgrund eines schlichten Maklervertrages (keine Tätigkeitsverpflichtung, Beendigungsmöglichkeit für beide Vertragspartner jederzeit, Beauftragung einer beliebigen Anzahl an Maklern zulässig) oder aufgrund eines **Alleinvertretungsauftrages (Tätigkeitsverpflichtung, Befristung auf angemessene Dauer, keine Beauftragung eines weiteren Maklers zulässig)**. §14 MaklerG

#### I. NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1% (seit 2011-01-01)
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Grundverkehrsverfahren: Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben sind länderweise unterschiedlich.
5. Übernahme der Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige, daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.
6. Allfällige Anliegerleistungen wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.
7. Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis ist der Wert. Er besteht idS aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. §16(1) Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:
 

a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von:	Wert	§15(2)	zzgl. 20% MWSt
• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile, §15(1)1	bis	€ 36.336,42 ...	4%
• Liegenschaftsanteile, an denen Wohnungseigentum von besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, §15(1)2 ab		€ 36.336,43 bis € 48.448,50...	€ 1.453,46 3%

  - Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen aller Art, §15(1) 3-4
  - Abgeltungen für Superädifikate auf verpachteten / vermieteten / zu verpachtenden / zu vermietenden Grundstücken. §15(1)5
  - Ausgenommen von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster. §11

b) bei Optionen: 50% des Honorars gemäß Pkt. I.7.a), das aber im Fall der Optionsrecht-Ausübung auf das Gesamthonorar angerechnet wird. §14

C) Die Übernahme des Honorars einer Vertragsseite durch die andere ist zulässig, solange weder die Höchstsumme beider Seiten noch das 2-fache des Maximalhonorars der eigenen Seite überschritten wird. Unzulässig ist die Überwälzung auf Suchende bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern. §12(2)

#### II. NEBENKOSTEN bei MIETVERTRÄGEN für Gewerbe oder Geschäftsraum Mieten

1. Vergebühung des Mietvertrages §33TP5GebG: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt.), höchstens des 18-fachen Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Mietverträgen über Gebäude und Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ist die Bemessungsgrundlage mit dem 3-fachen Jahreswert begrenzt.
2. Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertrags Errichters.
3. Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis für das Honorar ist der Bruttomonatsmietzins (abgekürzt: BMMZ). Dieser besteht gem. §24(1) aus: Vermittlung durch Immobilienmakler (Honorarobergrenze zzgl. 20% MWSt.): bei Geschäftsräumen aller Art §19(1) bei einer Befristung von:
 

	vom Vermieter:	vom Mieter:	vom Vermieter:	vom Mieter:
• weniger als 2 Jahren	3 BMMZ §20(2) 1 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(2)	1 BMMZ §19(1)
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ §20(2) 1 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(2)	2 BMMZ §19(1)
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §20(2) 2 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(1)

§23 Honorarüberwälzungsregeln: wie beim Kauf. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchsthonorar der Gesamtlaufzeit nicht überschreiten §19(3), §20(3). §20(3) Geschäftsräume gem. §19(1) sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw. Ersatzwohnungen mit Honorarvereinbarungen nur zwischen Makler und Eigentümer/Bauorganisator sind von Pkt II.3.a) ausgenommen. §20(2) Investitions-, Inventar-, Rechte-Abgeltung: Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% des Bruttowertes zzgl. MWSt. zulässig. §22 Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die nicht unter §18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasse mit 3 BMMZ mit 2 BMMZ begrenzt. §27 Vermittlung durch Immobilienmakler mit Hausverwaltertätigkeit: Regelungen wie oben.

Ausnahmen: Wenn der Makler das Haus verwaltet,

bei einer Befristung von:

	vom Vermieter:	vom Mieter: zzgl. 20% MWSt. §21(3)
• weniger als 2 Jahren	1 BMMZ §21(2)	½ BMMZ §21(1)
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	2 BMMZ §21(1)	½ BMMZ §21(1) Betr. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ §21(1)	1 BMMZ §21(2) gilt lt. §21(1) sinngemäß §20(3), (s.o.)

#### III. NEBENKOSTEN bei PACTHVERTRÄGEN

1. Vergebühung des Pachtvertrages: - bei Befristung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; §33T5GebGes - bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttopachtzinses.
2. Vertragserrichtungskosten: nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters.
3. Vermittlungshonorar: (Honorarobergrenze jeweils von beiden Auftraggebern, zzgl. 20% MWSt.)
  - a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft:
    - bei unbestimmter Pachtdauer: 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses §25(2)
    - bei bestimmter Pachtdauer: bis zu 6 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 12 Jahren: 4%; bis zu 24 Jahren: 3%; über 24 Jahre: 2%; §25(1) oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist. §12(4)
    - für die Vermittlung von Zugehör (Vieh, Inventar, Erntevorräte, etc.): max. 3% des Gegenwertes §25(3)
  - b) Unternehmenspacht und sonstige nicht-land- und forstwirtschaftliche Pacht §26
    - bei unbestimmter Pachtdauer: 3-facher monatlicher Pachtzins; §26(2)
    - bei bestimmter Pachtdauer: bis zu 5 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 10 Jahren: 4%; über 10 Jahre: 3%; §26(1) oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist. §12(4)
    - Abgeltungen für Investitionen/Einrichtungsgegenstände vom Verpächter/Vorpächter: bis 5% des vom Pächter dafür bezahlten Betrages. §26(3)

#### IV. Grundlagen der Maklerprovision

##### § 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße dienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation!

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

**§ 7 (1)** Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

**§ 10** Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

**Besondere Honorarvereinbarungen §15** 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 des vereinbarten oder ortsüblichen Honorars und nur für den Fall zulässig, dass

- 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; §15(1)1
- 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; §15(1)2
- 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 §15(1)3, oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. §15(1)4

Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass §15(2)

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird; §15(2)
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)2, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist. §15(2)3

Leistungen nach §15(1)-(2) gelten im Sinn des §1336ABGB als Vergütungsbetrag. §15(3)

## VI. KONSUMENTEN-SCHUTZBESTIMMUNGEN

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 sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich des Vermittlungshonorars, ausweist.

Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis ist §6(4)3MaklerG ist hinzuweisen.

Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch 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 vor vermittelten Geschäft, so gilt §3(4)MaklerG (Schadenersatz, Mäßigung). §30b(1)KSchG

Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3(3)MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. §30b(2)KSchG

Vereinbarungen betr. Ersatz für zusätzliche Aufwendungen §9MaklerG, betr. Abschluss / Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14MaklerG und betr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15MaklerG sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen. §31(1)KSchG

**VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN** bei VERÄUSSERUNG §§-Angaben betreffen das EStG! Ihr Immobilienmakler ist kein Steuerberater, daher erfordert jede Transaktion zusätzlich zu den erteilten Informationen eine steuerliche Beratung. Folgende steuerliche Auswirkungen sind abstrakt möglich. Welche davon im Einzelfall konkret zutreffen, sind in einer steuerlichen Beratung zu klären!

1. Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens §4(3a), §30(1,3), §30a(1), §30b(1,2), §30c(2,3)
 

Seit 1.4.2012 sind Gewinne aus Immobilienverkäufen, deren Ermittlung nachfolgend dargestellt wird, mit dem besonderen End-Steuersatz von 30% zu versteuern. Selbstberechnung, Mitteilung und Überweisung an das Finanzamt hat durch Parteienvertreter zu erfolgen. Zur Gewinnermittlung wird unterschieden zwischen:

  - a. Neuvermögen (Immobilien, die am 31.3.2012 steuerverfänglich waren, insbesondere solche, die nach dem 31.3.2002 angeschafft wurden) §30(3)
  - Als Gewinn bei Grundstücksverkäufen gilt der Veräußerungserlös - vermindert um Anschaffungskosten und -nebenkosten, Aufwand für Herstellung, Instandsetzung, Steuer-Mitteilung, -Selbstberechnung und -Enrichtung - vermehrt um allfällige steuerfreie Subventionen und geltend gemachte Abschreibungen.
  - Ein Inflationsabschlag von jährlich (%) reduziert diesen Veräußerungsgewinn nach dem 10. Jahr nach dem Anschaffungszeitpunkt bis um max. 50%.
  - Weitere Werbungs- und Instandhaltungskosten sind nicht abzugsfähig! Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit 30% zu versteuern.
  - b. Altvermögen (Immobilien, die am 31.3.2012 nicht steuerverfänglich waren.) §30(4,5), §30a(2)
  - Grundsätzlich: Als Gewinn gilt pauschal 14% des Veräußerungserlöses. Das ergibt bei 30% Steuersatz eine Effektivsteuerbelastung von 4,2% des Erlöses.
  - Für Grundstücke, deren Widmung nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erstmals in Bauland/Baufläche geändert wurde, gelten pauschal 60% des Verkaufserlöses als Verkaufsgewinn. Das ergibt beim Steuersatz von 30% eine effektive Steuerbelastung von 18% des Verkaufserlöses.
  - Bei Altvermögen darf kein Inflationsabschlag abgezogen werden. Auf Antrag wird der Gewinn nicht pauschal, sondern konkret wie bei Neuvermögen ermittelt.
  - c. Ausnahmen von der Besteuerung gelten u.a. §30(2)
    - für Gebäude, wenn ein selbst hergestelltes Gebäude veräußert wird, das innerhalb der letzten 10 Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat.
    - für Gebäude und dazugehöriges Grundstück, wenn es dem Verkäufer durchgehend für mindestens 2 Jahre ab Anschaffung oder mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat, und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.
2. Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens §30a(3), §4(3a)
 

Der besondere Steuersatz von 30% für Immobilienveräußerungsgewinne gilt ab 1.4.2012 auch für Immobilien des Betriebsvermögens, und zwar sowohl für Grund und Boden als auch für Gebäude. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn es sich um Grundstücke handelt, die dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind (Grundstückshandel), oder wenn der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt (etwa nicht rein vermögensverwaltende Immobilienentwicklungsgesellschaften), oder wenn auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde, oder wenn vor dem 1.4.2012 eine Übertragung stiller Reserven gemäß §12 vorgenommen wurde. Dann hat die Ermittlung des Veräußerungsgewinns grundsätzlich nach den allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften zu erfolgen.
3. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer §12(10)UStG
 

Vorsteuerbeträge, die aus Großreparaturen, Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen resultieren, sind bei Kauf/Tausch/Schenkung innerhalb der folgenden 19 Jahre vom Verkäufer zu berichtigen. Ist der Käufer Unternehmer im Sinn des UStG, kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichtet und somit der Verkauf umsatzsteuerpflichtig ist.

Für bereits vor dem 1.4.2012 genutzte Immobilien (auch aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen) ist für die Vorsteuerberichtigung (weiterhin) auf den Zeitraum von 9 Jahren ab erstmaliger Verwendung abzustellen.

**VIII. ENERGIEAUSWEIS** §§-Angaben betreffen das EA VG Vorlagepflicht: Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 hat der Eigentümer bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) einen max. 10 Jahre alten Energieausweis oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen §4(1).

Der Eigentümer hat die Wahl, den Energieausweis entweder des Nutzungsobjektes oder eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes oder bei Einfamilienhäusern einen Energieausweis eines vom Ausweisersteller bestätigt vergleichbaren Einfamilienhauses auszuhändigen §4(2-3).

Bei Angeboten in gedruckten oder elektronischen Medien sind der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergie-Effizienzfaktor des Objektes anzugeben §3.

Wird diese Vorlagepflicht verletzt, gilt automatisch eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart §7(1).

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation!

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**

Liegt die Gesamtenergie-Effizienz darunter, können daraus Gewährleistungsansprüche und Ansprüche auf Verbesserung/Preisminderung/Wandlung resultieren. Darüber hinaus kann der Käufer/Mieter/Pächter sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder einen Energieausweis selbst einholen und die daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern §7(2).

Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushändigung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushändigung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist unwirksam §8.

Die Unterlassung der Pflichtangaben in Inseraten, die Unterlassung der Vorlage und die Unterlassung der Aushändigung eines Energieausweises stellen eine Verwaltungsübertretung dar und können pro Verstoß mit einer Strafe in der Höhe von bis zu € 1.450,- bestraft werden. §9

Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht bestehen für jene Gebäude,

- die nur frostfrei gehalten werden,
- nur rein religiös genutzt werden,
- frei stehen mit weniger als 50m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- bloß saisonal genutzt werden (bestimmte Umstände),
- spätestens 3 Jahren nach Verkauf abgerissen werden,
- nur provisorisch max. 2 Jahre genutzt werden,
- überwiegend durch innere Abwärme temperiert werden,
- nicht mehr jedoch für Denkmalschutz-Objekte und Schutzzonen. §5

#### IX. RÜCKTRITTSRECHTE §5-Angaben betreffen das KSchG

1. Allgemeines: Um das Rücktrittsrecht auszuüben, genügt es, die Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist abzusenden. Die Rücktrittserklärung muss erkennen lassen, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. §3(4) Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bez. eines Immobiliengeschäfts gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen Maklervertrag. §30a(2)

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft gem. §30a

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher gem. §1 ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat UND
- diese auf den Erwerb eines Mietrechts/Pachtrechts, 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, §30a(1)

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. §30a(2) Die Frist beginnt erst dann zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. §30a(3) Die Vereinbarung der Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist unwirksam. §30a

3. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände §3a Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

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

Maßgebliche Umstände sind:

- a) die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- b) steuerrechtliche Vorteile,
- c) 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:

- a) im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,
- b) angemessene Vertragsanpassung,
- c) Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

4 Rücktrittsrecht gemäß §3KSchG (besteht nicht, wenn Vertrag dem FAGG unterliegt, siehe Punkt 5)

Hat ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher ist, seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers noch auf dessen Messe-, oder Marktstand abgegeben, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen den Rücktritt erklären.

Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden und die Frist bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest

- den Namen und die Anschrift des Unternehmers,
- die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie
- die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und
- die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechtes enthält,

Unterbleibt die Ausfolgung einer derartigen Urkunde, steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsschluss zu.

Das Rücktrittsrecht gemäß §3 KSchG steht dem Verbraucher nicht zu,

- wenn er die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat oder
- wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

5. Rücktrittsrecht gemäß §11FAGG §5-Angaben betreffen das FAGG (Gilt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. nicht für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen und nicht für Verträge über die Vermietung von Wohnraum)

Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden.

Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechtes nicht unter Zurverfügungstellung des in §4Abs.1Ziff.8FAGG angeführten Muster-Rücktrittsformulars (vgl. Seite 4/4 dieser Mappe) informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Falls ein Verbraucher wünscht, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Makler den Verbraucher auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen - im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, E-Mail) - zu erklären.

Im Falle einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Makler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Makler den Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungspflicht informiert hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Makler den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

6. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag

Das Bauträgervertragsgesetz sieht vielfältige Rücktrittsgründe vor. Ein Rücktritt nach dem BTVG kann im Regelfall binnen 14 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

Erstellt am 24.Jänner 2017

MUSTER FORMULAR GEM. ANHANG I TEIL B FAGG

gültig für jene Fälle mit Konsumenten, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäfts oder eines Auswärtsgeschäfts abgeschlossen wurde:

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposé. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**



Wenn Sie vom Vertrag zurücktreten wollen, dann senden Sie bitte ein formloses E-Mail an den Makler oder rufen Sie ihn an oder verwenden das Musterformular, das wir Ihnen zusammen mit all den Unterlagen in wenigen Minuten zusenden werden. Den Rücktritt können Sie wie folgt formulieren:

Hiermit trete(n) ich/wir (\*) von dem von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag  
(\* ) Unzutreffendes streichen.

vom (Datum des Vertragsschlusses) \_\_\_\_\_ über die Erbringung der

folgenden Dienstleistung zurück: \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s)  
(nur bei Mitteilung auf Papier) \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Bitte senden an: Wilhelm Ossmann [wilhelmossmann382@gmail.com](mailto:wilhelmossmann382@gmail.com) [ossmann@remax-linz-city.at](mailto:ossmann@remax-linz-city.at) Maklername und E-Mail-Adresse

#### IMMOBILIEN-VERMITTLUNGSauftrag (V11)

Der Interessent beauftragt den Makler, der ihm den Link geschickt hat, der diesem Online-Prozess zugrunde liegt, mit der Unterstützung bei der Immobiliensuche zu folgenden Bedingungen:

- Die Tätigkeit des Maklers ist für den **Interessenten kostenlos**, solange kein Miet- oder Kaufvertrag abgeschlossen wird.
- Das Vermittlungshonorar ist grundsätzlich zu bezahlen, wenn das vermittelte Geschäft zustande kommt.
- Das Vermittlungshonorar beträgt:
- bei Kauf: 3,0% + 20% MwSt. = 3,6% des Gesamtkaufpreises inkl. Lasten
- bei Miete: je nach Mietvertragsdauer lt. Punkt II. der Nebenkostenübersicht 1 bis 3 Bruttomonatsmieten + 20 % MwSt.
- Falls der Immobilieninteressent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) abschließt, bezahlt er an den Makler ein Vermittlungshonorar nach den Provisionshöchstsätzen der Immobilien-Makler-Verordnung.
- Der Immobilieninteressent hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten an andere Personen zu unterlassen.
- Der Immobilieninteressent wird das oben genannte Honorar auch für den Fall bezahlen,
- dass das in diesem bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Immobilieninteressent entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes Geschäft als ein zweckgleichwertiges zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- das im Maklerauftrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Immobilieninteressenten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Geschäftsabschluss mitgeteilt hat.
- Der Makler wird mit der Erfüllung des Vermittlungsauftrages erst nach Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist gemäß § 11 FAGG beginnen, außer der Immobilieninteressent fordert ihn ausdrücklich auf, bereits vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung zu beginnen.
- (Dies kann er in Schritt 2/2 veranlassen)

Die nachstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Exposés. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

**Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag! § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart!**