

# NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

für Käufer / Verkäufer, Mieter / Vermieter und Pächter / Verpächter von Immobilie

Von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreichs als **empfohlene Geschäftsbedingungen** veröffentlicht. Sie entspricht dem § 10 Immobilien-Makler-Verordnung 1996, BGBl. Nr. 297/1996, GZ50.048/200-IMV 96-4/2002/Mag.Rü/Pe und wurde so dem Verein für Konsumenteninformation übermittelt.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als **Doppelmakler** tätig sein. Falls der Makler mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, so hat er diesen Umstand ehest möglich bekannt zu geben.

## I. NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung: 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht): 1%
- 3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung:** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden-Errichters plus Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
- 4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren:** länderweise unterschiedlich
- 5. Übernahme der Förderdarlehen** bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Aber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderdarlehens.
- 6. Allfällige Anliegerleistungen** wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde
- 7. Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision gem. § 15 IMVO, jeweils vom Käufer und Verkäufer):
  - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von:**

	mit einem Wert:	Provision
Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen,	bis € 36.336,42.....	je 4%
Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird,	von € 36.336,43 bis € 48.448,49.....	€ 1.453,46
Unternehmen aller Art,	ab € 48.448,50.....	je 3%

Abgeltungen für **Superadifikate** auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück.  
Ausgenommen von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster (§ 11 IMVO). Der **Immobilienwert** besteht i.d.S. aus dem Kaufpreis plus den übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken, geldwertigen Lasten, Haftungsübernahmen, zuzuordnenden Verbindlichkeiten, etc. (§ 16 (1) IMVO).
  - b) bei Optionen:** 50% der Provision gemäß Pkt. I.7.a). Sie wird aber im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet (§ 14 IMVO).

## II. NEBENKOSTEN bei MIETVERTRÄGEN

- 1. Vergebührung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebG): 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahreswertes. Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei **befristeten Bestandverträgen** über Gebäude(-teile), die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes **begrenzt**.
- 2. Vertragserrichtungskosten:** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden-Errichters.
- 3. Vermittlungsprovision: Berechnungsbasis** für die Provision ist der **Bruttomietzins** (§ 24 (1) IMVO). Dieser besteht aus:
  - Haupt- oder Untermietzins,
  - anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
  - Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
  - allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters;**nicht** ist die **Umsatzsteuer** für die Berechnung der Provisionsgrundlage in den Bruttomietzins einzurechnen.  
**nicht** sind die **Heizkosten** mit einzurechnen, **wenn** es sich um Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Mietzinshöhe nicht frei (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins) vereinbart werden darf (§ 24 (2) IMVO).
  - a) Vermittlung durch Immobilienmakler**, der nicht auch Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich das Mietobjekt befindet (Höchstprovision zzgl. 20% USt), gültig für **Wohnungen, Einfamilienhäusern, Geschäftsräumen** aller Art:

bei einer Vertragsdauer von:	vom Vermieter:	vom Mieter:
Frist weniger als 2 Jahre.....	3 Bruttomonatsmietzins.....	1 Bruttomonatsmietzins (§ 20 (1) IMVO)
Frist mind. 2 bis max. 3 Jahre.....	3 Bruttomonatsmietzins.....	2 Bruttomonatsmietzins (§ 20 (2) IMVO)
mehr als 3 J. / auf unbest. Zeit.....	3 Bruttomonatsmietzins.....	3 Bruttomonatsmietzins (§ 19 (1) IMVO)

bei Verlängerung auf mind. 2 und max. 3 Jahre: nur vom Mieter: Ergänzung auf 2 Bruttomonatsmietzins (§ 20 (3) IMVO)  
bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder auf unbestimmte Zeit: nur vom Mieter: Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzins  
**Geschäftsräume** (wie auch Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes MRG unterliegen (z.B. **Ferienobjekte**)) können beliebig befristet werden. Die Überwälzung der Vermieterprovision auf den Mieter von Geschäftsräumen kann vereinbart werden (§ 12 (2) IMVO).
  - b) Vermittlung durch den Hausverwalter** des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet (Höchstprovision zzgl. 20% USt):
    - 1) Wohnungen** (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist):

bei einer Vertragsdauer von:	vom Vermieter:	vom Mieter:
Frist weniger als 2 Jahre.....	2 Bruttomonatsmietzins.....	1 Bruttomonatsmietzins (§ 21 (2) IMVO)
mind. 2 Jahre oder unbest. Zeit.....	2 Bruttomonatsmietzins.....	2 Bruttomonatsmietzins (§ 21 (1) und (2) IMVO)
    - 2) Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen** (wenn der Auftraggeber **nicht Mehrheitseigentümer** der Liegenschaft ist) und Untermietverträge über **einzelne Wohnräume** unterliegen gem. § 21 (3) IMVO derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist (s. oben Pkt. II.3.A. und C.)
  - c) Untermietverträge über einzelne Wohnräume**, unabhängig von der Dauer: 1 Bruttomonatsmietzins jeweils vom Vermieter und vom Mieter (§ 23 IMVO)
  - d) besondere Abgeltungen für Investitionen**, Einrichtungsgegenstände, Einräumung von Rechten, etc.: Provision für diese Vermittlung vom Vermieter oder Vormieter in der Höhe von bis zu 5% des vom Mieter zu bezahlenden Brutto-Betrages. (§ 22 IMVO)

## III. NEBENKOSTEN bei PACTHVERTRÄGEN

- 1. Vergebührung** des Pachtvertrages: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses (§ 33 TP 5 GebGes);  
bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.
- 2. Vertragserrichtungskosten:** nach den Tarifen des jeweiligen Urkunden-Errichters.
- 3. Vermittlungsprovision:**
  - a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft:** Für die Vermittlung darf mit beiden Auftraggebern jeweils eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses gem. § 25 (1) IMVO festgelegt ist (plus 20% USt):
    - bei **unbestimmter Pachtdauer:** 5% der auf 5 Jahre entfallenden Pacht (§ 25 (2) IMVO)
    - bei **bestimmter Pachtdauer:** bis zu 6 Jahren: 5%; bis zu 12 Jahren: 4%; bis zu 24 Jahren: 3%; über 24 Jahre: 2%  
oder den Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist (§ 12 (4) IMVO)Provision für die Vermittlung von **Zugehör** (Vieh, Inventar, Erntevorräte, etc.) max. 3% des Gegenwertes plus 20% USt. (§ 25 (3) IMVO)

#### **b) Unternehmenspacht und sonstige nicht-land- und forstwirtschaftliche Pacht (§ 26 IMVO)**

bei **unbestimmter Pacht**dauer: 3-facher monatlicher Pachtzins (§ 26 (2) IMVO)

bei **bestimmter Pacht**dauer: bis zu 5 Jahren: 5%; bis zu 10 Jahren: 4%; über 10 Jahre: 3%; jeweils plus 20% USt. (§ 26 (1) IMVO)  
oder den Höchstsatz der nächstkürzeren Pacht

für die Vermittlung von **Abgeltungen für Investitionen** oder Einrichtungsgegenstände vom Verpächter oder Vorpächter:  
bis 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages (§ 26 (3) IMVO).

### **IV. NEBENKOSTEN bei HYPOTHEKARDARLEHEN**

- |  |      |
|--|------|
| 1. <b>Vergebührung des Darlehensvertrages</b> .....  | 0,8% |
| bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre .....   | 1,5% |
| 2. <b>Grundbuchseintragungsgebühr</b> .....  | 1,2% |
| 3. <b>Allgemeine Rangordnung</b> für die Verpfändung .....   | 0,6% |
| 4. <b>Kosten der Errichtung der Schuldurkunde</b> nach dem Tarif des jeweiligen Urkunden-Errichters  |      |
| 5. <b>Barauslagen</b> für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif  |      |
| 6. <b>Kosten der allfälligen Schätzung</b> laut Sachverständigentarif  |      |
| 7. <b>Vermittlungsprovision</b> : max. 2% der Darlehenssumme, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung eines Kauf- oder Tauschgeschäftes (gemäß § 15 (1) IMVO) steht; ansonst maximal 5% der Darlehenssumme (§ 17 IMVO). |      |

### **V. 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.
- § 6. (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.
- § 6. (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses **Naheverhältnis hinweist**.
- § 7. (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.
- § 10. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer **Entstehung fällig**.

#### **Besondere Provisionsvereinbarungen**

- § 15. (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten od. ortsüblichen Provision 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;
  - 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;
  - 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
  - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- § 15. (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, 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. (3) Leistungen nach Abs 1 und Abs 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.
- Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.**

### **VI. KONSUMENTENSCHUTZBESTIMMUNGEN**

§ 30 b KSchG. 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 **erwachtenden 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.

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 Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

### **VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN bei VERÄUSSERUNG**

1. **Veräußerungs- und Spekulationsgewinn** ist steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.
- a) Bei Veräußerung einer Liegenschaft aus dem **Betriebsvermögen** können - abhängig von Buchwert und Veräußerungserlös - steuerpflichtige Gewinne entstehen.
- b) Bei Veräußerung einer im **Privatvermögen** stehenden Liegenschaft innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des **Spekulationsgewinnes** ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs 6 EStG 1988 gegenüberzustellen. Die **Spekulationsfrist** verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 3 EStG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist. Hat der Veräußerer die Liegenschaft **unentgeltlich** (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.
2. **Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn**
- Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.
  - Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.
  - Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit Anschaffung um 10%.p.a.

### 3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes **Herstellungsaufwendungen** (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs 2 EStG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen „Normal-Afa“ für Herstellungsaufwand als „besondere Einkünfte aus Vermietung“ nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünftelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre, anzusetzen.

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

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 2, 3 und 4 EStG 1988 oder gemäß § 28 Abs 2 EStG 1972 gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

### 5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuer-Berichtigung vermieden werden, indem 20% USt zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag darauf Bezug genommen werden.

### 6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

## VIII. RÜCKTRITTSRECHTE

### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,

diese auf den Erwerb eines Bestandrechts (z.B. 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,

kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d.h. entweder

am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren

Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

### 2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung, weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,

noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages

oder danach **innen einer Woche schriftlich** 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 und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht

enthält. Das **Rücktrittsrecht erlischt** bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

**Anmerkung:** Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund eines Inserates / einer anderen Werbung mit dem Makler diese Verbindung auf, so hat der Verbraucher

selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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

Der **Verbraucher** kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich **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:**

- im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,

- angemessene Vertragsanpassung,

- Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

### 4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Gilt für erst zu errichtende bzw. durchgreifend zu erneuernde Gebäude, Wohnungen bzw. Geschäftsräume und nur für Bauträgerverträge, bei denen

**Vorauszahlungen** von mehr als € 145,35 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

hat:

- a) alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;

- b) wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;

- c) für eine Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen

- Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;

- d) für eine Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 3 den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;

- e) für eine Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist** beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner

Vertragserklärung und die oben in den Punkten a) bis e) genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das

Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbau-**

**förderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche 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 einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der

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

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

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

## IX. HAFTUNGS-AUSSCHLUSS

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information übernimmt die Immobilienkanzlei Jasmine Kupfer keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen.