NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

für Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Pächter und Verpächter von Immobilien V19

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.
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. §17MaklerG 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

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:

   - **Liegenschaften** oder Liegenschaftsanteilen, §15(1)1
   - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, §15(1)2
   - **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

Wert §15(2)	zzgl. 20% MWSt.
bis 36.336,42	4%
von 36.336,43 bis 48.448,49	1.453,46
ab 48.448,50	3%

   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

1. **Vergebührung 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 Vertragserrichters.
3. **Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis** für das Honorar ist der **Bruttomonatsmietzins** (abgekürzt: **BMMZ**). Dieser besteht gem. §24(1) aus:
   - Haupt- oder Untermietzins,
   - anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
   - Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
   - allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.
   - Nicht ist die Mehrwertsteuer für die Berechnung der Honorargrundlage in den Bruttomietzins einzurechnen. §24(1)
   - Nicht sind die Heizkosten mit einzurechnen, wenn es sich um eine Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Mietzinshöhe nicht frei vereinbart werden darf. §24(2)

Vermittlung durch **Immobilienmakler** (Honorarobergrenze zzgl. 20% MWSt.):

bei einer **Befristung** von:	bei **Wohnungen und Einfamilienhäusern,** vom **Vermieter:**	vom **Mieter:**	bei **Geschäftsräumen** aller Art §19(1) vom **Vermieter:**	vom **Mieter:**
• weniger als 2 Jahren	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)	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)	2 BMMZ §19(1)
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §20(2)	2 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(1)

Für **einzelne Wohnräume in Untermiete** ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt. §23 **Honorarüberwälzungsregeln:** wie beim Kauf. (Pkt.I.7.c)
Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchsthonorar der Gesamtlaufzeit nicht überschreiten §19(3), §20(3) und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal ½ BMMZ betragen. §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% Bruttowertes zzgl. 20% MWSt. zulässig. §22
Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die nicht unter §§18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt. §27

Vermittlung durch Immobilienmakler mit **Hausverwaltertätigkeit:** Regelungen wie oben. Ausnahmen: Wenn der Makler das Haus verwaltet, und an der Mietwohnung kein Wohnungseigentum besteht, und/oder der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, gilt als Honorarobergrenze:

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 PACHTVERTRÄGEN

1. **Vergebührung** 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. NEBENKOSTEN bei HYPOTHEKARDARLEHEN

1. **Vergebührung des Darlehensvertrages:** entfällt (seit 2011-01-01)
   bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre: entfällt (seit 2011-01-01)
2. **Grundbuchseintragungsgebühr:** 1,2%
3. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung: 0,6%
4. **Errichtung der Schuldurkunde:** Kosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
5. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren: laut Tarif. GebG, NTG
6. **Allfällige Schätzung:** Kosten laut Sachverständigentarif.
7. **Vermittlungshonorar:** Sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung eines Kauf- oder Tauschgeschäftes gem. §15(1) steht, max. 2% der Darlehenssumme; sonst max. 5% der Darlehenssumme. §17

V. GRUNDLAGEN der MAKLERPROVISION

- 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(1)MaklerG
- 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(3)MaklerG
- 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. §6(4)MaklerG
- Der Anspruch auf Provision entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** des vermittelten Geschäfts. Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss. §7(1)MaklerG
- Der **Provisionsanspruch** und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer **Entstehung fällig**. §10MaklerG

Besondere Provisionsvereinbarungen §15MaklerG

Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

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

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

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird; §15(2)1MaklerG
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)2MaklerG, 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)3MaklerG

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

VI. KONSUMENTENSCHUTZBESTIMMUNGEN

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 des Vermittlungshonorars, ausweist. Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres **Naheverhältnis** iSd §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 zum 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

Ihr Immobilienmakler ist kein Steuerberater, weshalb jede Transaktion zusätzlich zu den erteilten Informationen eine steuerliche Beratung erfordert. Nachfolgend werden im Einzelfall abstrakt mögliche steuerliche Auswirkungen einer Immobilientransaktion dargestellt:

1. Veräußerung von Grundstücken des Privatvermögens

Ab 1.4.2012 sind Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken mit dem Steuersatz von 25 % zu versteuern. Hinsichtlich Gewinnermittlung werden folgende Fälle unterschieden:

a. Neuvermögen

Ist ein Grundstück am 31.3.2012 steuerverfangen (insbesondere weil die bisherige 10 jährige, allenfalls 15 jährige Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen war), oder wird ein Grundstück nach dem 31.3.2012 angeschafft, wird bei Veräußerung dieser Grundstücke der Gewinn wie folgt ermittelt:
Veräußerungserlös vermindert um die Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten, Herstellungsaufwendungen, Instandsetzungsaufwendungen (jeweils gekürzt um die steuerlich geltend gemachte Abschreibung) und Aufwendungen, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer fallen. Allfällige steuerfreie Subventionen sind dem ermittelten Betrag hinzuzurechnen. Das Ergebnis stellt den Veräußerungsgewinn dar, welcher sich ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung um jährlich 2 %, höchstens jedoch 50 % reduziert (Inflationsabschlag).
Mit Ausnahme der Aufwendungen, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Ent-richtung der Immobilienertragsteuer fallen, sind Werbungskosten nicht abzugsfähig! Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit dem Steuersatz von 25 % zu versteuern.

b. Altvermögen

Ist ein Grundstück am 31.3.2012 nicht steuerverfangen, wird bei Veräußerung dieser Grundstücke der Gewinn wie folgt ermittelt:

- Grundsätzlich: pauschal 14 % des Veräußerungserlöses, sodass sich unter Anwendung des Steuersatzes von 25 % eine effektive Steuerbelastung von 3,5 % des Veräußerungserlöses ergibt.
- Bei Umwidmung nach dem 31.12.1987: Pauschal 60 % des Veräußerungserlöses, sodass sich unter Anwendung des Steuersatzes von 25 % eine effektive Steuerbelastung von 15 % des Veräußerungserlöses ergibt.

Dieser höheren Steuerbelastung unterliegen Grundstücke, bei denen sich die Widmung nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb dahingehend geändert hat, dass erstmals eine Bebauung ermöglicht wird, was etwa bei der Widmung Bauland oder Baufläche nach den landesgesetzlichen Regelungen der Fall ist.

- In den Fällen des Altvermögens darf ein Inflationsabschlag nicht in Abzug gebracht werden.
- In den Fällen des Altvermögens kann beantragt werden, dass der Veräußerungsgewinn nicht pauschal, sondern konkret wie bei den Fällen des Neuvermögens ermittelt wird.

c. Ausnahmen

Insbesondere in folgenden Fällen ist eine Ausnahme von der Besteuerung gegeben:

- wenn das Eigenheim, die Eigentumswohnung, jeweils samt Grund und Boden, dem Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird,
- wenn das Eigenheim, die Eigentumswohnung, jeweils samt Grund und Boden, dem Veräußerer innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird,
- wenn ein selbst hergestelltes Gebäude veräußert wird und dieses innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat.

2. Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens

Der besondere Steuersatz von 25 % für Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken gilt ab 1.4.2012 auch für Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens, und zwar sowohl für Grund und Boden als auch für Gebäude.

Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn es sich um Grundstücke handelt, die dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind (Grundstückshandel), wenn der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt (etwa nicht rein vermögensverwaltende Immobilienentwicklungsgesellschaften), wenn auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde oder wenn vor dem 1.4.2012 eine Übertragung stiller Reserven gemäß § 12 EStG vorgenommen wurde.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns erfolgt grundsätzlich nach den allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften.

3. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, die aus Großreparaturen, Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen resultieren, sind bei Kauf/Tausch/Schenkung innerhalb der nachfolgenden 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 Grundstücke (auch aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen) ist für die Vorsteuerberichtigung (weiterhin) auf den Zeitraum von 9 Jahren ab erstmaliger Verwendung abzustellen.

VIII. ENERGIEAUSWEIS

Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz hat der Eigentümer **bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung** eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen in diesem Zeitpunkt max. 10 Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen und bei Abschluss auszuhändigen. §3(1)EAVG Der Eigentümer hat die **Wahl**, einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz entweder des Nutzungsobjekts oder eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes auszuhändigen. §3(2)EAVG

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften und Ausnahmeregelungen zu erstellen. §4EAVG Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. §5EAVG

IX. RÜCKTRITTSRECHTE

1. Allgemeines: Der Rücktritt hat schriftlich zu erfolgen. Es genügt die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist. Als Rücktrittserklärung genügt ein **Schriftstück**, das erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bez. eines **Immobiliengeschäfts** gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen **Maklervertrag**. §3(4)KSchG

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft gem. §30aKSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- 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)KSchG

kann **binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären. §30a(2)KSchG

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)KSchG

Die Vereinbarung der Zahlung eines **Angelds, Reugelds** oder einer **Anzahlung** vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist unwirksam. §30aKSchG

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ gem. §3KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** gem. §1KSchG 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 binnen **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. §3KSchG

4. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände §3aKSchG

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

- ohne seine Veranlassung
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher dargestellt wurden,
- maßgebliche Umstände,
- 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.

5. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag §5BTVG **(**Bauträgervertragsgesetz)

Gilt für erst zu errichtende bzw. durchgreifend zu erneuernde Gebäude, Wohnungen bzw. Geschäftsräume und nur für Bauträgerverträge, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150.- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind. Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

a) den gem. §4BTVG vorgesehenen Vertragsinhalt §5(1)1BTVG;

b) für das Sperrkontomodell (Sicherungspflicht lt. §7(6)2BTVG): den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;

c) für das Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau (Sicherungspflicht lt. §7(6)3)BTVG): den vorgesehenen Bescheinigungswortlaut lt. §7(6)3cBTVG;

d) für die schuldrechtliche Sicherungspflicht gem. §8BTVG ohne Treuhänder (Garantie, Versicherung): den Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;

e) für die Sicherungspflicht durch grundbücherliche Sicherstellung §§ 9-10BTVG (Ratenplan A/ B): ggf. den Wortlaut der Zusatzsicherheit nach §9(4)BTVG.

Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die **Rücktrittsfrist** beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die oben genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens 6 Wochen nach dem 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 dieser Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung §5(3)BTVG.

Erstellt am 1**. April 2012** NKÜ-12MA31