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.
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.
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 **Alleinvermittlungsauftrages** (Tätigkeitsverpflichtung, Befristung auf angemessene Dauer, keine Beauftragung eines weiteren Maklers zulässig) §14MaklerG.

B1) NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung (mindestens vom Grundstückswert): 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht): 1,1%
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. B1.7.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).

B2) 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. Verträge über die Miete von Wohnräumen sind gebührenfrei.
2. **Vertragserrichtungskosten:** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichters.
3. **Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis** für das Honorar ist der **Bruttomonatsmietzins** (abgekürzt: **BMMZ**). Dieser besteht aus gem. §24(1):
   - 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 **Wohnungen und Einfamilienhäusern,**		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)	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.B1.7.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.
   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 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.).

B3) 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).

B4) NEBENKOSTEN bei HYPOTHEKARDARLEHEN

1. **Grundbuchseintragungsgebühr**: 1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung: 0,6%
3. **Errichtung der Schuldurkunde**: Kosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren: laut Tarif GebG, NTG.
5. **Allfällige Schätzung**: Kosten laut Sachverständigentarif.
6. **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.

C) GRUNDLAGEN des MAKLERHONORARS §§-Angaben betreffen das MaklerG

- Der Auftraggeber ist zur **Zahlung eines Honorars** für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt §6(1).
- Der Makler hat auch dann Anspruch auf Honorar, 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).
- Dem Makler steht KEIN Honorar 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 Honorar, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist §6(4).
- Der Honoraranspruch entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** des vermittelten Geschäfts. Es besteht KEIN Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).
- Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer **Entstehung fällig** §10.

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).

D) 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 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 gem. §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 ausdrücklich und schriftlich zu treffen §31(1)KSchG.

E) STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN bei VERÄUSSERUNG §§-Angaben betreffen das EStG

Ein 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)

Gewinne aus Immobilienverkäufen, deren Ermittlung nachfolgend dargestellt wird, sind 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 steuerverfangen waren, insbesondere solche, die nach dem 31.3.2002 angeschafft wurden) §30(3):
   - Als GEWINN bei Immobilienverkäufen gilt der Veräußerungserlös – vermindert um Anschaffungskosten und -nebenkosten, Aufwand für Herstellung, Instandsetzung, Steuer-Mitteilung, -Selbstberechnung und -Entrichtung – vermehrt um allfällige steuerfreie Subventionen und geltend gemachte Abschreibungen.
   - Weitere Werbungs- und Instandhaltungskosten sind NICHT abzugsfähig! Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit 30% zu versteuern.

b. **Altvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen 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.
   - 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 seit 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.

F) ENERGIEAUSWEIS §§-Angaben betreffen das EAVG

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**, entweder den Energieausweis des Nutzungsobjekts oder eines vergleichbaren Nutzungsobjekts 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).
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 50m² Nutzfläche,
- bloß saisonal genutzt werden (bestimmte Umstände),
- spätestens 3 Jahre 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.

G) RÜCKTRITTSRECHTE §§-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 bezüglich 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 des Eigentums oder eines Mietrechts/Pachtrechts oder eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts 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** §3e:
   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 siehe nächste Seite

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, der **Verbraucher** ist, seine Vertragserklärung NICHT in den Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers und NICHT 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, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest
   - den Namen und die Anschrift des Unternehmers UND
   - die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben UND
   - die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist UND
   - die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts 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:** §§-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 Rücktrittsrechts 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 Fall 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 19. April 2018

NKO-19APR18_96

Muster Formular gem. Anhang I Teil B des FAGG
gültig für jene Fälle, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäfts oder eines Auswärtsgeschäftes abgeschlossen wurde:

Wenn Sie vom Vertrag zurücktreten wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Gertrude Lehner
RE/MAX One STEYR

Selbstständige Immobilienmaklerin
A-4400 Steyr-Neuschönau, Marienstraße 1

Tel.: +43 (0) 7252 – 52 149
Mobil: +43 (0) 664 – 53 16 460
Fax: +43 (0) 7252 – 24 246

E-Mail: office@remax-one.at
Internet: www.remax-one.at

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: _____

Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause!
– Und Ihrer Immobilie eine neue Nutzung.

Und Ihnen dazu noch eine umfassende Beratung zu Ihrer Rechtssicherheit

Dazu sind viele Informationen wirklich notwendig und viele einfach nur gesetzlich vorgeschrieben.
Beides haben wir hier für Sie möglichst umfassend und trotzdem einigermaßen übersichtlich und lesbar zusammengestellt.
So, dass nichts vergessen wird und so, dass Sie immer alles im Griff haben.

Die Informationen in dieser Vertragsmappe umfassen:

- den Datenschutz (A)
- die Nebenkosten bei Kauf-, Miet-, Pachtverträgen und Hypothekardarlehen (B)
- die rechtlichen Grundlagen des Maklerhonorars (C)
- die Konsumentenschutz-Bestimmungen bei Immobiliengeschäften (D)
- die steuerlichen Auswirkungen bei Immobilienverkäufen (E)
- den Energieausweis (F) und
- die Rücktrittsrechte (G)

Und dies in der jeweils rechtlichen gültigen Form und mit Hinweis auf die entsprechenden Gesetze und Verordnungen.
Schließlich ist es unser Anspruch, dass Sie Ihr Immobiliengeschäft mit unserer Hilfe gut informiert und perfekt abgesichert durchführen können.

A) DATENSCHUTZ-INFORMATION

1. PERSONENBEZOGENE DATEN

Wir,

Gertrude Lehner
RE/MAX One STEYR

Selbstständige Immobilienmaklerin
A-4400 Steyr-Neuschönau, Marienstraße 1

Tel.: +43 (0) 7252 – 52 149
Mobil: +43 (0) 664 – 53 16 460
Fax: +43 (0) 7252 – 24 246

E-Mail: office@remax-one.at
Internet: www.remax-one.at

(Name, Anschrift, E-Mail des Unternehmers) erheben, verarbeiten und nutzen Ihre personenbezogenen Daten als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO (Datenschutzgrundverordnung) nur mit Ihrer Einwilligung oder in Ihrem Auftrag zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken, oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt; dies alles unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.
Wir erheben nur jene personenbezogenen Daten, die für die Durchführung und Abwicklung unseres Vermittlungsauftrages erforderlich sind oder die Sie uns freiwillig überlassen. Dies gilt gleichermaßen für Verträge auf Verkäufer- und Vermieterseite wie auf Käufer- und Mieterseite, wie davor für Kauf- und Mietinteressenten oder Beratungen und Bewertungen, sofern dafür mit uns eine Rechtsbeziehung besteht oder angestrebt wird.

Personenbezogene Daten sind alle Daten, die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse enthalten, beispielsweise Name, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Sozialversicherungsnummer, Fotos.

2. AUSKUNFT, LÖSCHUNG, WIDERRUF EINWILLIGUNG, BESCHWERDE

Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger und den Zweck der Datenverarbeitung sowie ein Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung oder Löschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.
Insoweit sich Änderungen Ihrer persönlichen Daten ergeben, ersuchen wir um entsprechende Mitteilung.

Sie haben jederzeit das Recht, eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten zu widerrufen. Ihre Eingabe auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Widerspruch und/oder Datenübertragung, im letztgenannten Fall, sofern damit nicht ein unverhältnismäßiger Aufwand verursacht wird, kann an die in Punkt 1. dieser Erklärung angeführte Anschrift des Immobilienmaklers gerichtet werden.
Wenn Sie der Auffassung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzrecht verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in einer anderen Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der Datenschutzbehörde zu beschweren.

3. VERWENDUNG DER DATEN

Wir werden die Daten nur zur Erlangung und Ausführung Ihres Auftrags oder für Zwecke, die durch Ihre Einwilligung oder sonst durch eine Bestimmung der DSGVO gedeckt sind, verarbeiten. Ausgenommen davon ist die Nutzung der Daten in anonymisierter Form für statistische Zwecke.

4. ÜBERMITTLUNG VON DATEN AN DRITTE

Zur Erfüllung Ihres Auftrages ist es auch erforderlich, Ihre Daten an Dritte (zB Interessenten, Eigentümer, Vermittlungsplattformen, Versicherungen, Vertragserrichter (Anwalt, Notar), und anderer Dienstleister, derer wir uns bedienen, etc.) weiterzuleiten. Eine Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der DSGVO, insbesondere zur Erfüllung des Vermittlungsvertrages oder aufgrund Ihrer vorherigen Einwilligung.

Weiters informieren wir Sie darüber, dass im Rahmen unserer Vermittlungstätigkeit auch Informationen über Sie von dritten Stellen bezogen werden.

Manche der oben genannten Empfänger Ihrer personenbezogenen Daten befinden sich möglicherweise außerhalb Ihres Landes oder verarbeiten dort Ihre personenbezogenen Daten. Das Datenschutzniveau in anderen Ländern entspricht unter Umständen nicht dem Österreichs. Wir übermitteln Ihre personenbezogenen Daten jedoch nur in Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass sie über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen, oder wir setzen Maßnahmen, um zu gewährleisten, dass alle Empfänger ein angemessenes Datenschutzniveau einhalten, wozu wir Standardvertragsklauseln (2010/87/EC und/oder 2004/915/EC) abschließen.

5. AUFBEWAHRUNG DER DATEN

Wir werden Daten nicht länger aufbewahren, als dies zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen und zur Behandlung allfälliger Haftungsansprüche erforderlich ist.

6. ONLINEINFORMATION, UNSERE KONTAKTDATEN

Diese Datenschutzinformation sowie eine ausführliche Datenschutzerklärung betreffend die Nutzung unserer Online-Angebote können Sie auf unserer Website unter der Rubrik Datenschutz abrufen und nachlesen.

Der Schutz Ihrer Daten ist uns besonders wichtig. Wir sind für Sie unter den oben angeführten Kontaktdaten jederzeit für Ihre Fragen oder Ihren Widerruf erreichbar.