

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



ca. 122,82 m<sup>2</sup>



Wohnfläche

5

Zimmer

EUR 379.000, –

Kaufpreis



4904 Atzbach



**Andreas Reindl, akad. IM**

0699 10 77 10 71

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



## Daten & Fakten

Wohnfläche	ca. 122,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	354 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Heizungsart	Zentralheizung mit Fernwärme
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	2023
Möblierungsart	nicht möbliert
Keller	nicht unterkellert
WC	2
Bäder	1
Parkplätze	2
Terrassen	1 = 23,57 m <sup>2</sup>
Zustand	sehr gut
HWB / fGEE	37,4 B / 0,68 A+

## Kosten

Kaufpreis	EUR 379.000,-
Betriebs- & Heizkosten	EUR 250,-
Vermittlungshonorar	Provisionsfrei für den Käufer

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.



## Haus in Atzbach zu kaufen

### Beschreibung

In absolut ruhiger Lage im Zentrum von Atzbach entstehen nur zwei Doppelhaushälften in bester Qualität und vor allem in dieser Zeit, zu einem kalkulierbaren Preis, ohne Gefahr einer Baukostenexplosion.

Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach

Eine Top-Lage. Hier wohnen Sie abseits von Lärm und Stress, weg von der Bundesstraße, in einer kleinen Wohnsiedlung, nur umgeben von einigen Einfamilienhäusern und Natur und Sonne pur.

Das Haus ist außen fertig und befindet sich im Inneren in belagsfertigem Zustand.

Wünschen Sie eine schlüsselfertige Ausstattung, so ist Ihnen der Bauherr gerne behilflich. Dabei werden tagesaktuelle Preise bei Böden, Fliesen, etc weiterverrechnet. Egal welche Leistungen Sie selber erbringen möchten, hier wird jede Ausbauleistung detailliert abgerechnet.

Ebenfalls beinhaltet sind die Anschlussgebühren für Wasser/Kanal, Fernwärme, Strom und Verkehrsflächenbeitrag

Auf 123 m<sup>2</sup> finden Sie ausreichend Platz; auch für eine größere Familie. Im Gegensatz zu den meisten vergleichbaren Häusern haben diese Häuser 4 Schlaf-Büro-Gästezimmer. Sie haben hier im Erdgeschoß noch einen zusätzlichen Raum.

Bei den Innenaufnahmen und beim Video handelt es sich um ein baugleiches Haus in schlüsselfertiger Ausstattung, das nur geringfügig vom Projekt in Atzbach abweicht.

Übrigens: Die Häuser werden provisionsfrei für den Käufer verkauft. Unser Vermittlungshonorar übernimmt der Bauherr.

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



Vorderansicht



Eingangsbereich (Carports sind im Kommen)



Seitenansicht

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



Badezimmer (Musterhaus)



Kinderzimmer (Musterhaus)



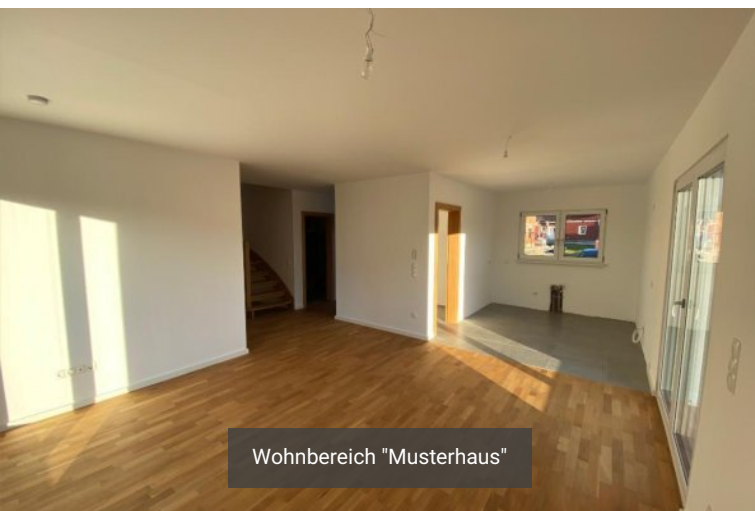
Seitenansicht

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



Schlafzimmer (Musterhaus)



Wohnbereich "Musterhaus"



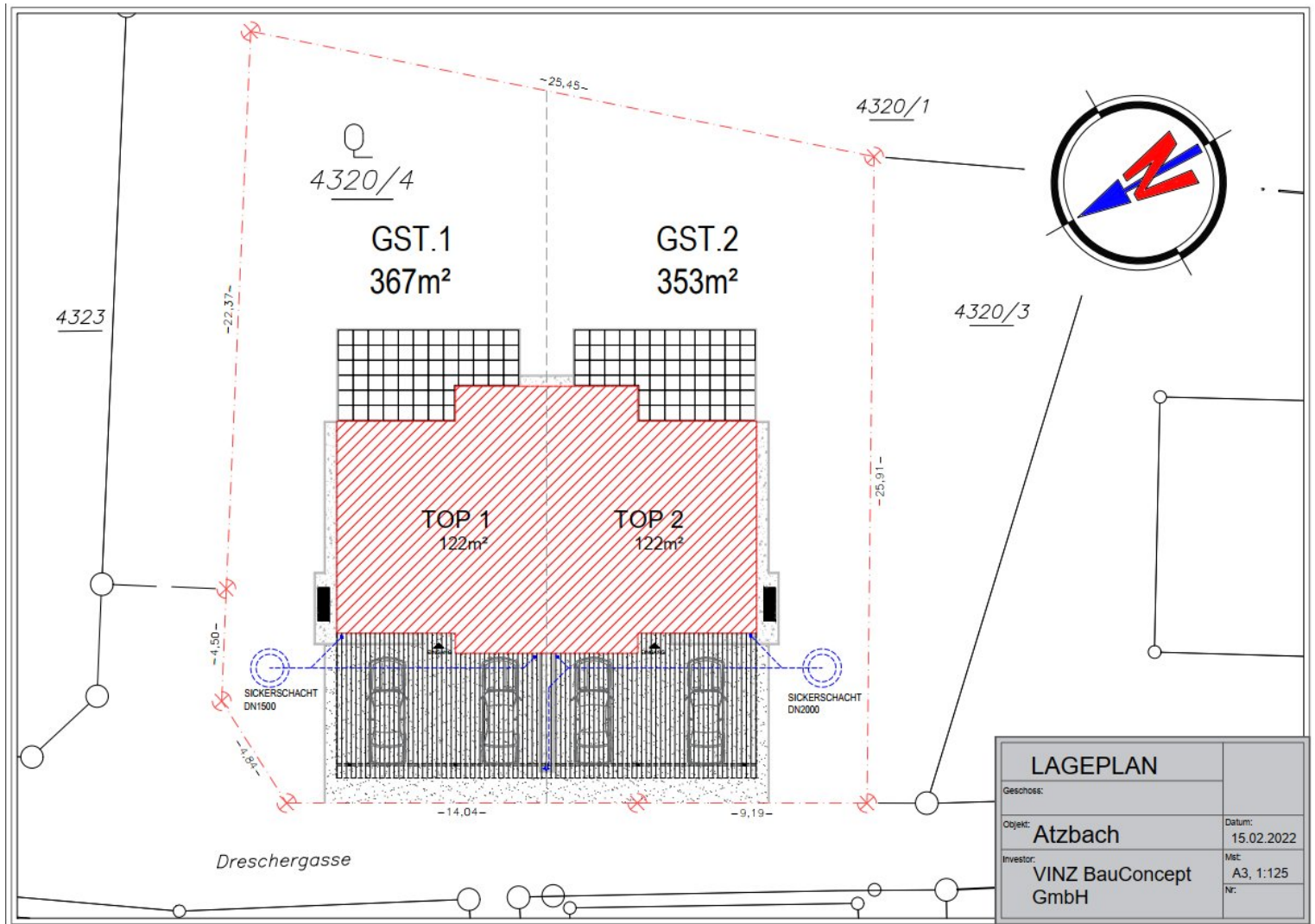
Büro "Musterhaus"

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



## Lageplan



### LAGEPLAN

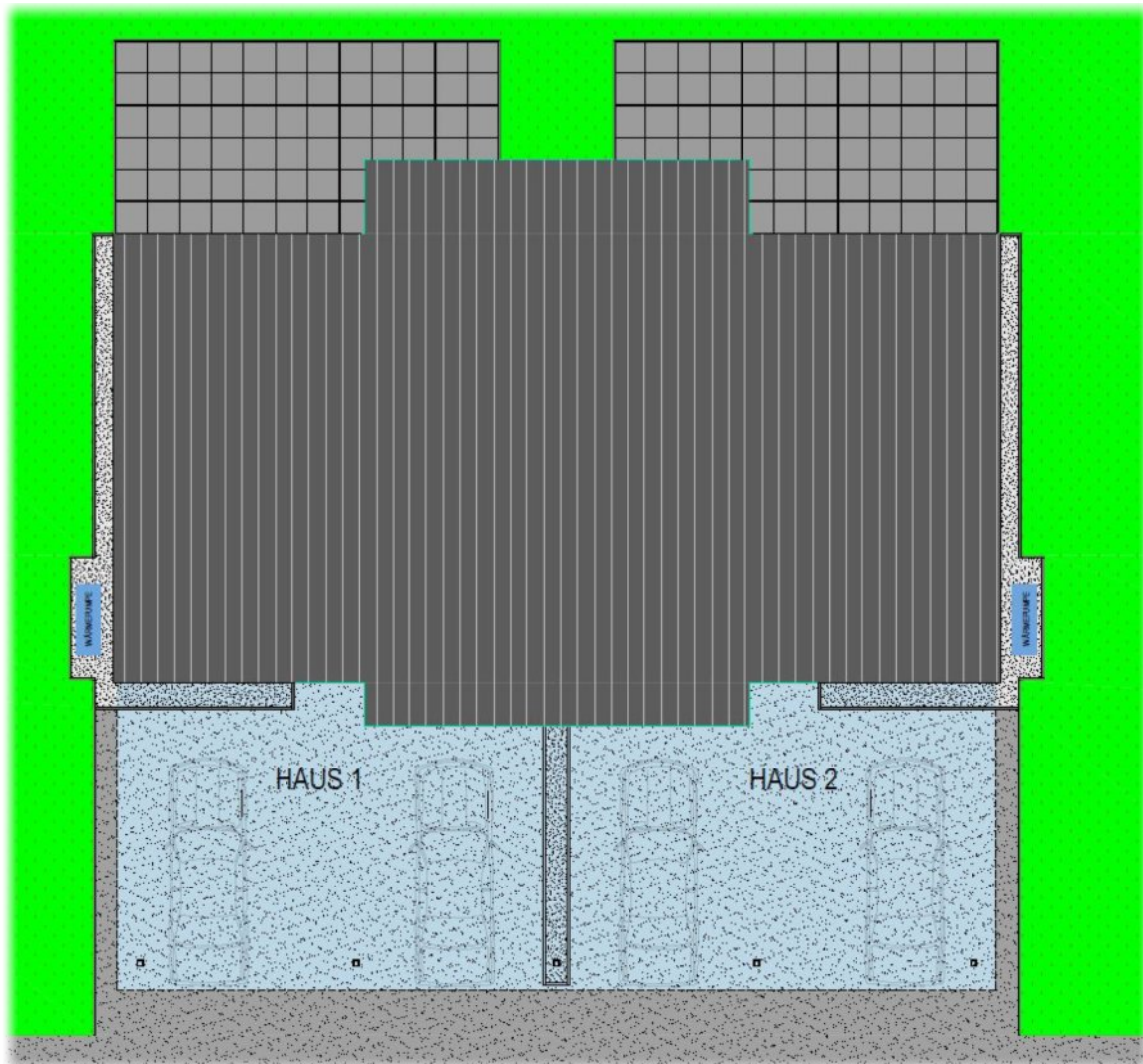
Geschoss:	
Objekt:	Atzbach
Investor:	VINZ BauConcept GmbH
Datum:	15.02.2022
Maß:	A3, 1:125
Nr.:	

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



## Grundriss Haus mit Carport





# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



## Grundriss Erdgeschoß



# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



## Grundriss Obergeschoß



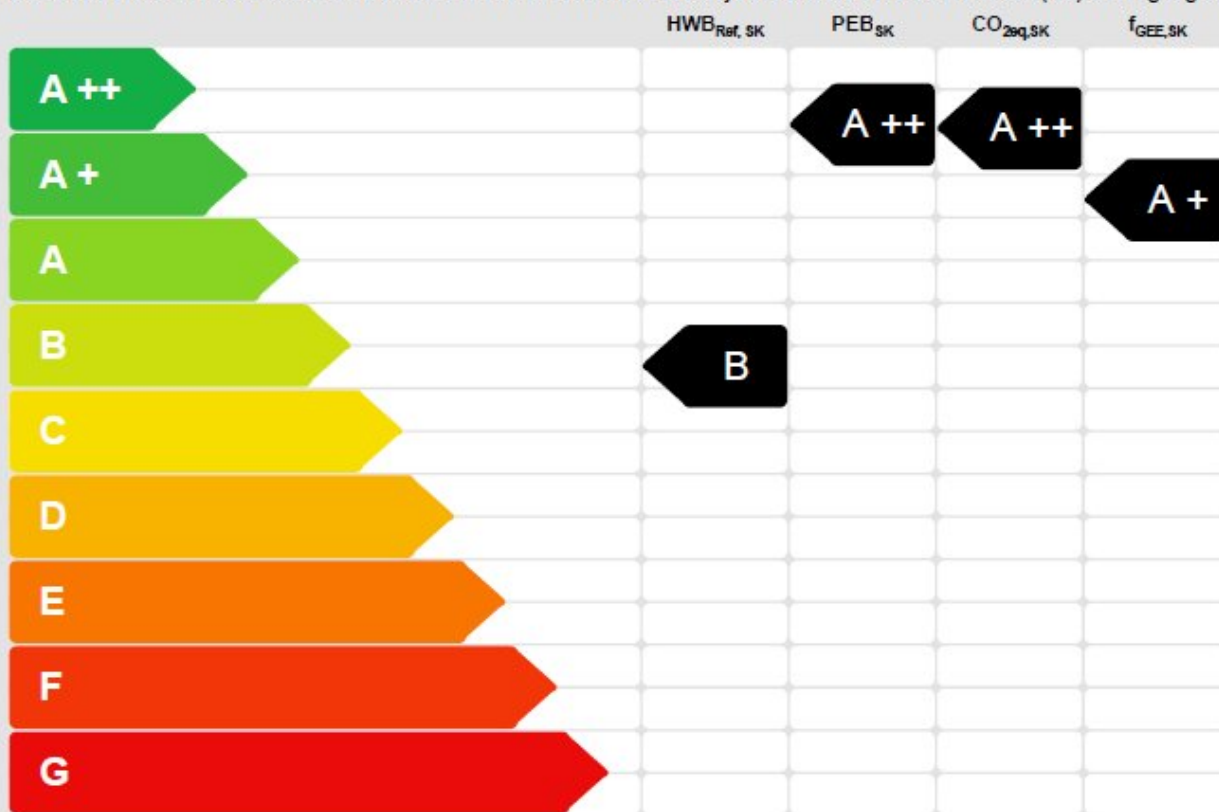
# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	DH Redlham Haus 1- Neubau		Umstellungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss/Obergeschoss		Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
:	R		Katastralgemeinde	Redlham
PLZ/Ort	4846	Redlham	KG-Nr.	50212
Grundstücksnr.	3016/9		Seehöhe	416 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref,SK</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 der gebäudetechnischen Systeme 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.

**RK**: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE,SK</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Der Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 1. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ebaudeprofi Duo 3D Plus® Software, ETU GmbH, Version 6.3.0 vom 06.04.2021, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	157,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	245 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	125,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.737 K·d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	510,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region NF	Photovoltaik	--- kWh
Gebäude-Hüllfläche (A)	344,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,8 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,67 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,48 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>y</sub> -Wert	19,24	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>HW, RK</sub> =	37,4 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>HW, RK, zul</sub> =	48,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	37,4 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	31,0 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,68	entspricht	f <sub>GEE, RK, zul</sub> =	0,75
Erneuerbarer Anteil	Wärmepumpe (Punkt 5.2.3 b)		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, RW, SK</sub> =	6.829 kWh/a	HWB <sub>HW, SK</sub> =	43,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> =	6.829 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	43,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	1.204 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H, RW, SK</sub> =	3.116 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	19,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	0,69
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	0,33
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	0,39
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	2.182 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	5.298 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	33,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	8.636 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	55,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ni-er</sub>, SK</sub> =	5.404 kWh/a	PEB <sub>ni-er, SK</sub> =	34,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>er</sub>, SK</sub> =	3.232 kWh/a	PEB <sub>er, SK</sub> =	20,6 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq, SK</sub> =	1.203 kg/a	CO <sub>2eq, SK</sub> =	7,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	0,67
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export, SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Brandenburger
Ausstellungsdatum	28.04.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.04.2031		
Geschäftszahl	0900321061		

# Unsere unabhängigen Finanzierungspartner



Ja, gerne möchte ich kostenlos und unverbindlich ein Informationsgespräch zum Thema Immobilienfinanzierung in Anspruch nehmen und ersuche zu diesem Zweck um Kontaktaufnahme seitens .....

-----  
Vor- und Zuname

E-Mail Adresse

-----  
Telefonnummer

Datum/Unterschrift



## Johannes Nedherer

Geschäftsführung

T: +43 676 878 266 487

E: j.nedherer@alphaplan.co.at

Alpha Plan GmbH – 1a Vermögensbildung  
Vermögensberatung, GISA 30680715  
Tannenstr. 28, 4641 Steinhaus bei Wels

www.alphaplan.co.at



(bitte ankreuzen)



Die Wohnbau-Finanz-Experten

[infina.at/bell](http://infina.at/bell)

Infina Verbundpartnerin

## Carina Bell

Wohnbau-Finanz-Expertin

carina.bell@infina-partner.at



(bitte ankreuzen)

Tel. 0 7612 628 85-1

Mob. 0 699 122 885 54

Druckereistraße 44, OG2 -02

4810 Gmunden



Realfinanzierungsberatung MFGZ GmbH & Co KG

## Christian Haagen, MBA

Wohnwertspezialist - Teamleiter

Büro Marchtrenk  
Linzer Straße 35  
A-4614 Marchtrenk

Mobil: +43 (0) 676 942 1990

Büro: +43 1 934 69 43

Hotline: +43 1 317 39 29 115

E-mail: christian.haagen@realfinanz.at



(bitte ankreuzen)

[www.realfinanz.at](http://www.realfinanz.at)

# RE/MAX Unser Team

**Andreas Reindl, akad. IM**

Staatlich geprüfter  
Immobilientreuhänder  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Broker/Owner

Mobil: 0699 / 10 77 10 71

E-Mail: a.reindl@remax-immocenter.at

**Günther Mamoser**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Immobilienmakler, Broker/Owner  
Premium Agent

Mobil: 0676 / 51 69 440

E-Mail: g.mamoser@remax-voecklabruck.at

**Aurelia Bartel**

Immobilienmaklerin

Mobil: 0676 / 310 91 95

E-Mail: a.bartel@remax-voecklabruck.at

**Alois Mairinger**

Immobilienmakler, Premium Agent

Mobil: 0676 / 520 519 0

E-Mail: a.mairinger@remax-voecklabruck.at

**Ing. Andreas Leithenmayr**

Immobilienmakler, Premium Agent

Mobil: 0680 / 144 21 20

E-Mail: a.leithenmayr@remax-voecklabruck.at

**Silke Hofinger**

Immobilienmaklerin, Premium Agent

Mobil: 0664 / 89 666 06

E-Mail: s.hofinger@remax-voecklabruck.at

**Adolf Thallinger**

Immobilienmakler, Premium Agent

Mobil: 0664 / 12 36 666

E-Mail: a.thallinger@remax-voecklabruck.at

**Sylvia Baumann**

Immobilienmaklerin

Mobil: 0664 / 112 35 23

E-Mail: s.baumann@remax-voecklabruck.at

**Anton Kurzenkirchner**

Immobilienmakler, Premium Agent

Mobil: 0677 / 641 45 942

E-Mail: a.kurzenkirchner@remax-immocenter.at

**Marcel Loibl**

Immobilienmakler

Mobil: 0677 / 642 473 82

E-Mail: m.loibl@remax-immocenter.at

**Sophie Strasser**

Immobilienmaklerin, Premium Agent

Mobil: 0677 / 642 47 381

E-Mail: s.strasser@remax-immocenter.at

**Veronika Schlipfnger**

Office Managerin

Mobil: 0660 / 71 72 491

E-Mail: v.schlipfnger@remax-immocenter.at

**Gabriele Reindl**

Office Assistent

Mobil: 0664 / 411 2 256

E-Mail: g.reindl@remax-immocenter.at

**Laura Kunsy**

Office Lehrling

Telefon: 07672 / 22 1 22

E-Mail: l.kunsy@remax-immocenter.at

**Sandra Demel**

Office Lehrling

Telefon: 07672 / 22 1 22

E-Mail: s.demel@remax-immocenter.at

# 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 Hypothekendarlehen B)
- die rechtlichen Grundlagen des Maklerhonorars C)
- die Konsumentenschutz-Bestimmungen bei Immobiliengeschäften D)
- die steuerlichen Auswirkungen bei Immobilienverkäufen E)
- den Energieausweis F)
- 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,



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 (z.B. 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/ 7/EC und/oder 2004/ 15/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 Datenschutzzinformation 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.

# NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

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

V36

Die Paragraphenverweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienmaklerverordnung idF BGBl II 2010/26 .  
Diese Information wurde Ihnen von einem Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbständigen RE/MA -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. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des eweiligen 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 eweiligen 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 eweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:
  - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von:
    - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen §15 1)1, Wert §15 2) zzgl. 20 MWSt.  
bis € 36.336,42.....4
    - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird §15 1)2, von € 36.336,43 bis € 4 .44 ,4 .....€ 1.453,46
    - Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen aller Art §15 1)3-4, ab € 4 .44 ,50.....3
    - 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. 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 maximalen Honorars 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 1 -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 eweiligen 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 Einrichtungen- 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 Wohnräumen und Einfamilienhäusern,		bei Geschäftsräumen aller Art §1 1)	
bei einer Befristung von:	vom Vermieter:	vom Mieter:	vom Vermieter:	vom Mieter:	vom Mieter:
• weniger als 2 Jahren	3 BMMZ §20 2)	1 BMMZ §20 1)	3 BMMZ §1 2)	1 BMMZ §1 1)	1 BMMZ §1 1)
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ §20 2)	1 BMMZ §20 1)	3 BMMZ §1 2)	2 BMMZ §1 1)	2 BMMZ §1 1)
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §20 2)	2 BMMZ §20 1)	3 BMMZ §1 2)	3 BMMZ §1 1)	3 BMMZ §1 1)

Für einzelne Wohnräume in Untermiete ist das Honorar mit eweils 1 BMMZ begrenzt §23. Honorarüberwälzungsregeln: wie beim Kauf. Pkt.B1.7.c)  
Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchststhoronar der Gesamtlaufzeit NICHT überschreiten §1 3), §20 3) und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal BMMZ betragen §20 3).  
Geschäftsräume gem. §1 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 maximal 5 des Bruttowertes zzgl. MWSt. zulässig §22.  
Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die NICHT unter §§1 -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) BMMZ §21 1)  
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren 2 BMMZ §21 1) 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 PACTHVERTRÄGEN

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 eweiligen Urkundenerrichters.
3. Vermittlungshonorar Honorarobergrenze eweils 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.): ma . 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 eweiligen 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, ma . 2 der Darlehenssumme sonst ma . 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 ebenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind §30b 2)KSchG.

Vereinbarungen betr. Ersatz für zusätzliche Aufwendungen § MaklerG, 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 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 31.12.1977 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 10 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 10 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 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). 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 eine 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 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 abzuschicken. 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 ebenfalls 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 ebenfalls 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, edoch 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. FAGG angeführten Muster-Rücktrittsformulars (vgl. Seite 6/6 dieser Mappe) informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss edoch 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 einem 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 1 . April 201

NKD-19APR18\_36

**Muster Formular gem. Anhang I Teil B des FAGG**

**gültig für ene Fälle, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäfts oder eines Auswärtsgeschäfts abgeschlossen wurde:**

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

Hiermit trete n) ich/wir ) von dem von mir/uns )Unzutreffendes streichen  
) abgeschlossenen Vertrag

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: .....



**RE/MAX**  
ImmoCenter-Vöcklabruck  
Immobilis GmbH, Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

.....  
Name, Anschrift, E-Mail des Unternehmers)

# Neubau-Doppelhaushälfte in Atzbach.

Haus in Atzbach zu kaufen



## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Reindl, akad. IM univ.**

Reindl Immobilien e.U.

M: **+43 699 10 77 10 71**

T: **+43 7672 22 1 22**

E: **a.reindl@remax-voecklabruck.at**

## RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck

Immobilis GmbH.  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T: **+43 7672 22 1 22**

E: **office@remax-voecklabruck.at**

W: **www.remax-voecklabruck.at**