



Oberwang 82, 4882 Oberwang | Haus | Objektnummer: 7359/3198

## Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



Ihr Ansprechpartner

**Andreas Reindl**

Immobilienmakler

+43 699 107 710 71

+43 7672 22 1 22

[a.reindl@remax-immocenter.at](mailto:a.reindl@remax-immocenter.at)

[www.remax-voecklabruck.at](http://www.remax-voecklabruck.at)



Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



## Beschreibung

Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl!

Die Liegenschaft wurde bereits nach Überstehen der ersten Nachkriegswirren im Jahre 1955 von der Gemeinde Oberwang errichtet. Noch im selben Jahr wurde diese von den Großeltern der jetzigen Besitzerin erworben und aus- und fertiggebaut. 35 Jahre lang diente diese Liegenschaft dem Gemeindevater und seiner Familie als Wohn- und Praxisräumlichkeiten.

Die heutige Besitzerin hat das Haus 2015 geerbt und gleich mit Renovierungsarbeiten begonnen. Diese wurden 2020 mit dem Einbau einer neuen Küche abgeschlossen.

Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf den Erhalt des bestehenden Wohnklimas und den Stil des Hauses gelegt. So wurden z.B. die doppelten Kastenfenster mit den Fensterbalken aus Vollholz erhalten.

Im Rahmen der Renovierung wurden sämtliche Abwasserrohre ausgetauscht, alle Böden erneuert oder der Altbestand freigelegt und saniert, alle Tapeten entfernt und sämtliche Wände weiß gestrichen. Stromleitungen geprüft, Sicherungskasten erneuert.

Alle drei WC's und beide Bäder wurden komplett erneuert.



Für Aktivitäten wie Wandern oder Mountainbiken wird kein Auto benötigt, man kann direkt vom Haus aus starten. Mit dem Auto erreicht man in 10 Minuten den Mondsee und in 15 Minuten den Attersee.



## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 888 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 210 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Sommer 2024
Zimmer:	8	Mobiliar:	teilmöbliert
Bäder:	2	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	3	Zustand:	gepflegt
Balkone:	2	Baujahr:	1955
Garagen:	1	Energieausweis	
Stellplätze:	2	HWB:	<b>G</b> 298 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>G</b> 4,2

## Ausstattung

Befuerung: Öl

## Preisinformationen

Kaufpreis:	430.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



## Weitere Fotos



Schlafzimmer



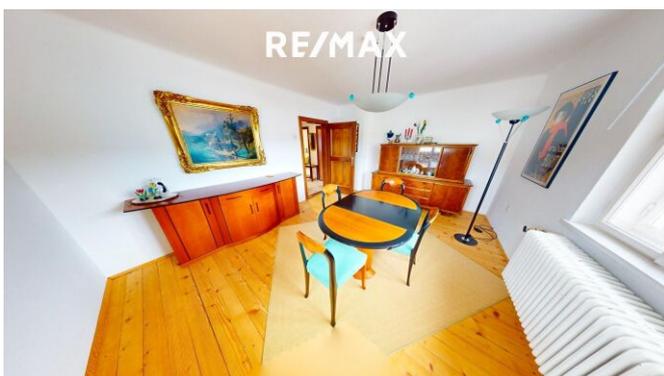
Stiegenaufgang



Wohnbereich



Wohnraum



Wohnraum1



ehemaliger Ordinationsraum



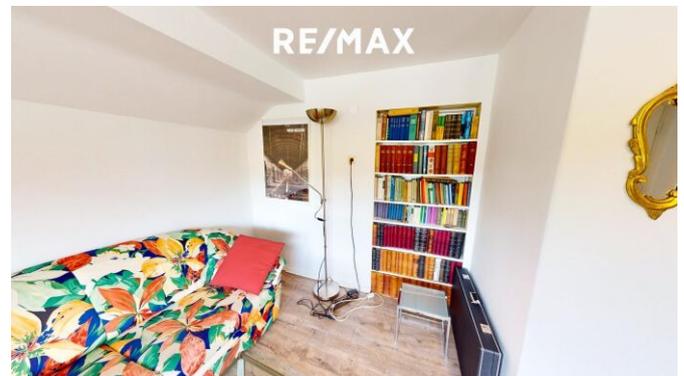
Badezimmer



Gästezimmer



Raum im Dachgeschoß



Zimmer



Ganz von oben



Luftaufnahme Oberwang 1

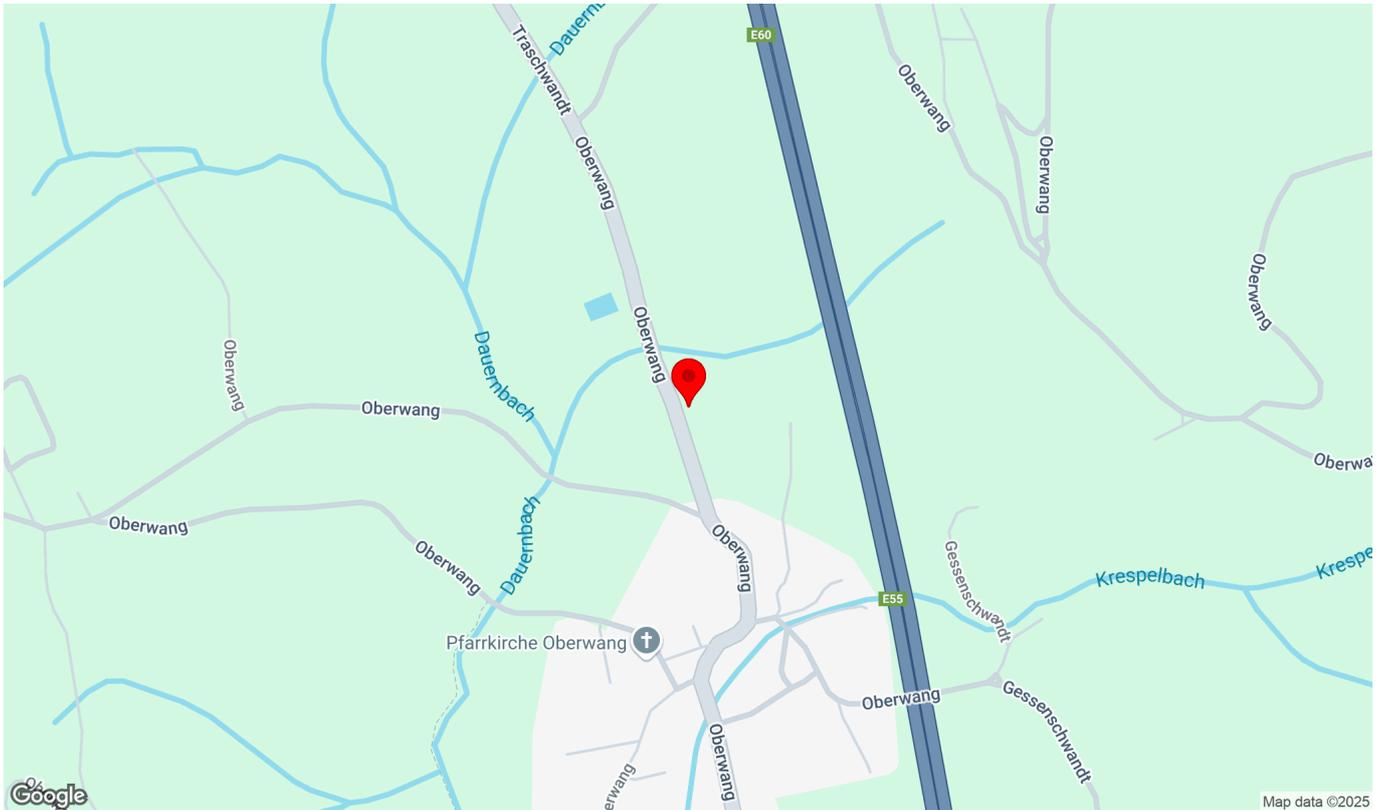


Luftaufnahme Richtung Spar



## Lage

Oberwang 82, 4882 Oberwang



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	6.325 m
Apotheke	6.500 m
Klinik	8.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	6.600 m
Bäckerei	6.425 m

### Verkehr

Bus	200 m
Bahnhof	7.700 m
Autobahnanschluss	1.575 m

### Kinder & Schulen

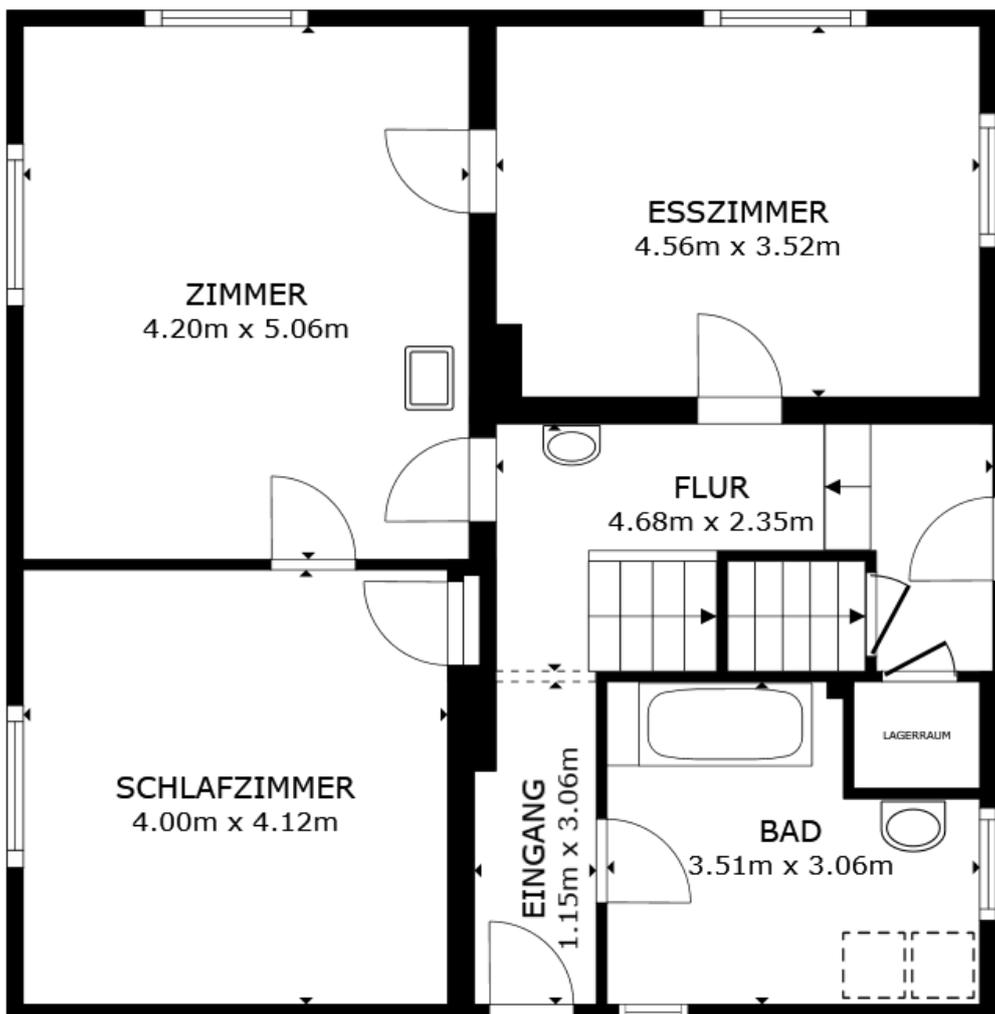
Schule	4.775 m
Kindergarten	5.000 m
Universität	7.225 m

### Sonstige

Bank	6.425 m
Geldautomat	6.425 m
Post	375 m
Polizei	7.875 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

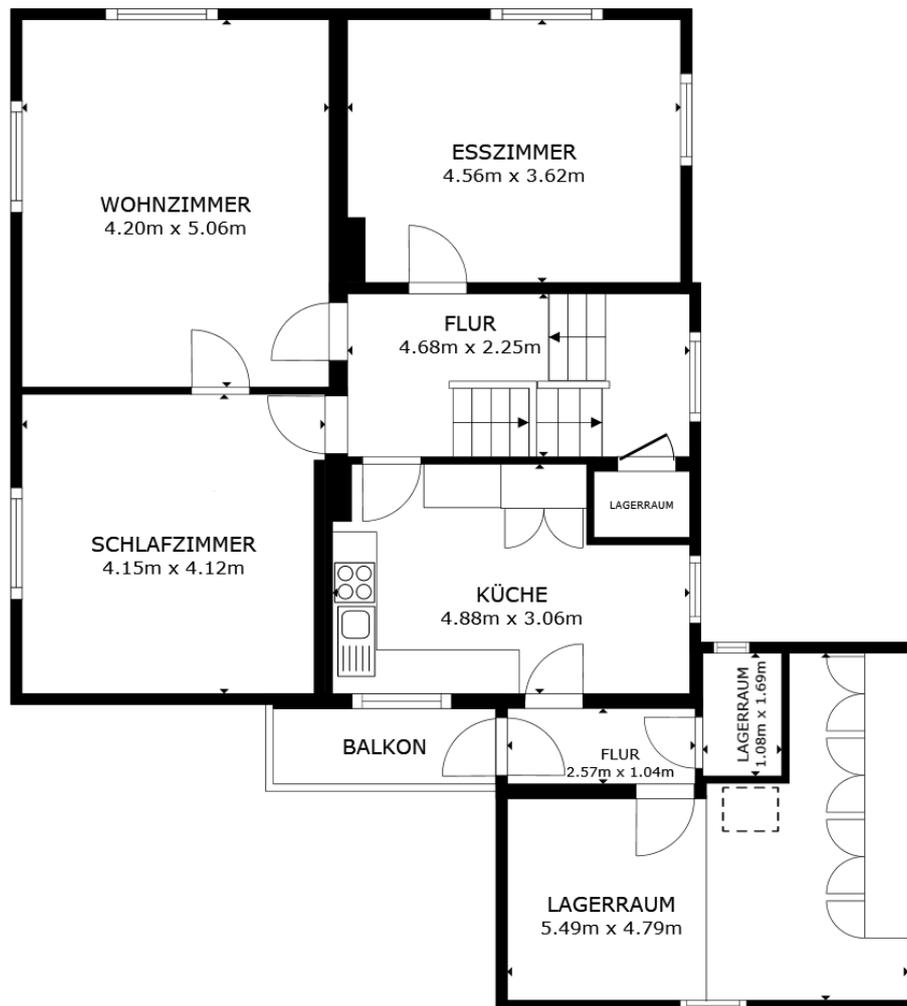
## Pläne



## Erdgeschoss



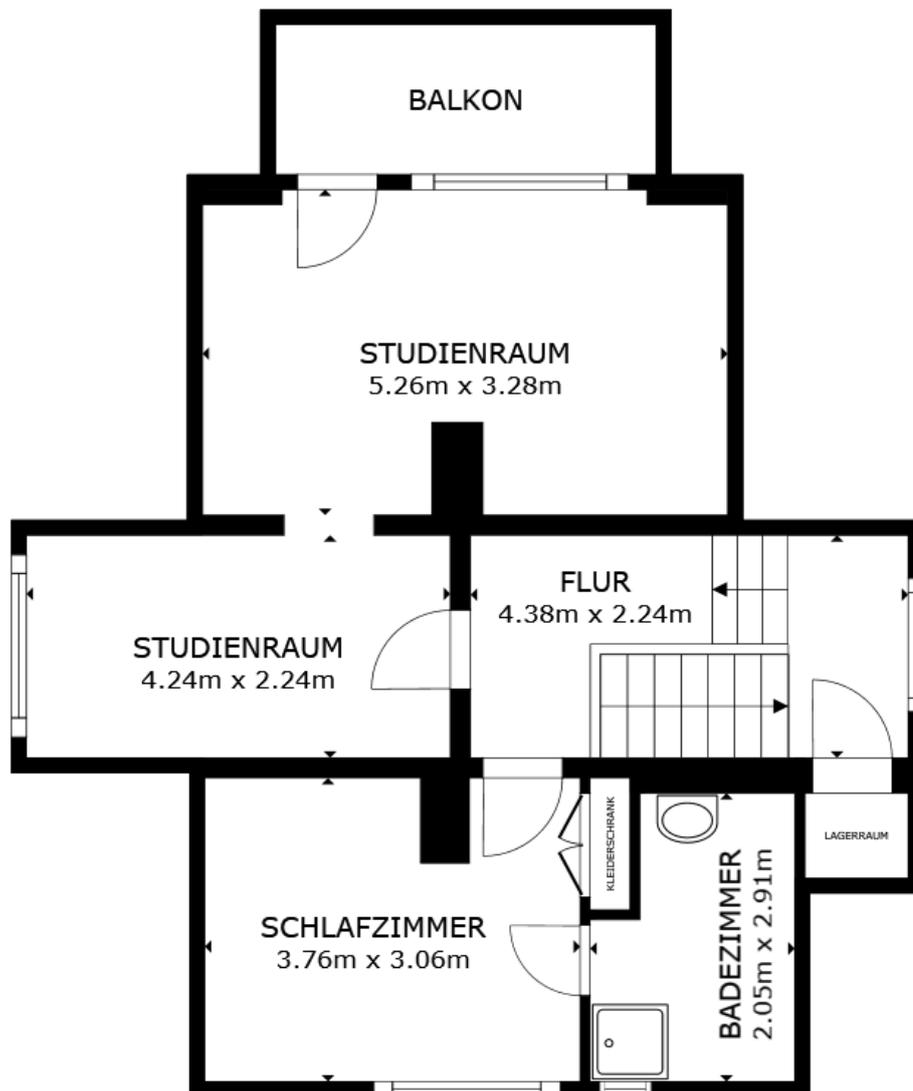
## Pläne



## Obergeschoss



## Pläne



## Dachgeschoss

# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

## BEZEICHNUNG

		Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1955
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1955
Straße		Katastralgemeinde	Oberwang
PLZ/Ort	4882 Oberwang	KG-Nr.	50108
Grundstücksnr.	.304 und 1032/3	Seehöhe	579 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>

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

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

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</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 der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. 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 für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	262,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	209,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 182 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	719,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	506,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,70 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (lc)	1,42 m	mittlerer U-Wert	1,41 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sek.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	123,70	RH-WB-System (primär)	Ölkessel
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sek.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

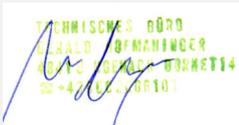
### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 236,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 236,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 389,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 4,10

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 78 129 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 298,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 78 129 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 298,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 2 008 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 123 275 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 470,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,59
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,51
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,54
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 3 639 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 126 914 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 484,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 157 049 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 599,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 150 307 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 573,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 6 742 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 25,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 38 426 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 146,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 4,20
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TB Hofmaninger Dornet 14, 4841 Ungenach
Ausstellungsdatum	21.03.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.03.2034		
Geschäftszahl	2403003		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB** Ref,SK 298      **f** GEE,SK 4,20**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	262 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,42 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	720 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,70 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	507 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:	lt. Plan und Begehung, 20.03.2024
Bauphysikalische Daten:	lt. Begehung und Besprechung, 20.03.2024
Haustechnik Daten:	lt. Begehung und Besprechung, 20.03.2024

**Haustechniksystem**

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht)
Warmwasser	Stromheizung direkt (Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

**Anmerkung**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

# 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,  
RE/MAX ImmoCenter Vöcklabruck

CASA TERRA  
IMMOBILIEN TREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck  
office@remax-voecklabruck.at

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 das vor 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. unzulässiger 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 Auftrags ist es auch erforderlich, Ihre Daten an Dritte (zB. Interessenten, Eigentümer, Vermittlungsplattformen, Versicherungen, Vertragsrichter (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.

# NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

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

V38

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. **Grundbucheintragungsgebühr** (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**: Verfahrens- und Verwaltungskosten 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,  | Wert §15(2)                          | zzgl. 20% MWSt. |
| • Liegenschaftsanteilen, an denen <b>Wohnungseigentum</b>   | bis € 36.336,42.....                 | 4%              |
| • besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird §15(1)2,   | von € 36.336,43 bis € 48.448,49..... | € 1.453,46      |
| • <b>Unternehmen</b> und Unternehmensbeteiligungen aller Art §15(1)3-4,   | ab € 48.448,50.....                  | 3%              |
| • Abgeltungen für <b>Superädifikate</b> auf verpachteten / vermieteten / zu verpachtenden / zu vermietenden Grundstücken §15(1)5. |                                      |                 |
| • <b>Ausgenommen</b> von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster §11.  |                                      |                 |

b) bei Optionen: 50% des Honorars gem. 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. **Vergebung des Mietvertrages** §33TP5GEG: Verträge über die Miete von Wohnräumen sind gebührenfrei. Ansonst gilt: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt.), höchstens des 18fachen Jahreswertes; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter als Vertretung) ist verpflichtet, die Gebühr zu berechnen und abzuführen.

2. **Vertragserrichtungskosten**: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichters.

3. **Vermittlungshonorar**:

a) **Honoraranspruch** des Maklers bei Wohnobjekten: Wenn mit diesem Auftrag ein Wohnungsmietvertrag für ein Wohnobjekt zu Wohnzwecken (i.S.d. §1 MRG, also Wohnung / Einfamilienhaus) vermittelt wird, dann entsteht ein Honoraranspruch nur unter allen drei folgenden **Voraussetzungen**:

- Der Mietinteressent hat als „erster Auftraggeber“ (i. S. d. §17a MaklerG) den Makler beauftragt, noch bevor der Makler mit der Vermittlung jenes Mietobjektes beauftragt oder dazu ermächtigt war.
- Der Makler hat das Objekt zum Abschlusszeitpunkt des Maklerauftrags auf Mieterseite weder in sein noch gegenüber einem eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise beworben.
- Zwischen Makler, Vermieter oder Verwalter (oder einem mit diesen verbundenen Unternehmen) besteht keine mittelbare oder unmittelbare gesellschaftsrechtliche Beteiligung und es liegt keine sonstige Einflussnahmemöglichkeiten zwischen Makler, Vermieter oder Verwalter vor.

b) **Berechnung**: 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 einzuzurechnen §24(1).
- NICHT sind die **Heizkosten** mit einzuzurechnen, 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 <b>Wohnungen und Einfamilienhäusern</b> ,		bei <b>Geschäftsräumen</b> aller Art §19(1)	
	vom <b>Vermieter</b> :	vom <b>Mieter</b> :	vom <b>Vermieter</b> :	vom <b>Mieter</b> :
• 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. **Honorarüberwägungsregeln**: 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 <b>Vermieter</b> :	vom <b>Mieter</b> :	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)	
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ §21(1)	1 BMMZ §21(2)	Betr. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar gilt lt. §21(1) sinngemäß §20(3), (s.o.).

## B3) NEBENKOSTEN bei PACTHVERTRÄGEN

- Vergebührung** des Pachtvertrages:
  - bei Befristung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses §33T5GebGes;
  - bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttopachtzinses.
- Vertragserrichtungskosten:** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters.
- 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

- Grundbucheintragungsgebühr:** 1,2%
- Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung: 0,6%
- Errichtung der Schuldurkunde:** Kosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
- Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren: laut Tarif GebG, NTG.
- Allfällige Schätzung:** Kosten laut Sachverständigentarif.
- 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 Geschäftes 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 ein für das Zustandekommen des Geschäftes erforderliches Rechtssaktohne 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)3 MaklerG 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 §9 MaklerG, betr. Abschluss / Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14 MaklerG und betr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15 MaklerG 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 Übeweisung und 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 steuerbefreit 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 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 jene Gebäude, die

- nur frostfrei gehalten werden,
- nur rein religiös genutzt werden,
- frei stehen mit weniger als 50m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- bloß saisonal genutzt werden (bestimmte Umstände),
- spätestens 3 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 **Immobiliengeschäftes** 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 **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären §30a(2).

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung §30a(3).

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

### 3. Rücktrittsrecht bei NICHTeintritt maßgeblicher Umstände §3a:

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

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

**Maßgebliche Umstände** sind:

- a) die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- b) steuerrechtliche Vorteile,
- c) eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des NICHTeintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen 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 §4 Abs. 1 Ziff.8FAGG 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 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 Vertrages 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, so fender Makler den Verbrauchervorher 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 31. Mai 2023

NKÜ-31MAI23\_38

**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:

RE/MAX ImmoCenter  
Vöcklabruck

CASA TERRA  
IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck  
office@remax-voecklabruck.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: .....



# ZEITLICH BEGRENZTE GEBÜHRENBEFREIUNG BEI DRINGENDEM WOHNBEDÜRFNIS

Ergänzung zur Nebenkostenübersicht für die Zeit von 1.4.2024 bis 1.7.2026

Der Gesetzgeber hat am 18.4.2024 eine **vorübergehende Befreiung** von den unter B1) und B4) dargestellten Grundbucheintragungsgebühren der vorliegenden Nebenkostenübersicht festgelegt und veröffentlicht. Sie gilt unter nachstehend angeführten **Voraussetzungen**:

## 1. sachlicher Umfang

Die Befreiung gilt für die **Eintragungsgebühr** betreffend **Erwerb von Eigentumsrecht, Baurecht und Pfandrecht** sowie diesbezüglicher **Anmerkungen** bzw. Vormerkungen entsprechend der Tarifpost 9 litera b) des Gerichtsgebührengesetzes.

## 2. inhaltliche Voraussetzungen

Die Gebührenbefreiung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende inhaltlichen Voraussetzungen zutreffen:

- a) Die Eintragung erfolgt auf Grundlage eines **entgeltlichen Rechtsgeschäfts (insbesondere Kauf)**.
- b) Im Fall der Eintragung (Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung) betreffend Erwerb von Eigentumsrecht oder Baurecht dient das auf der Liegenschaft bereits errichtete oder noch zu errichtende Gebäude oder Bauwerk der Befriedigung eines **dringenden Wohnbedürfnisses** des **einzutragenden Eigentümers** (Wohnstätte).
- c) Im Falle der Eintragung betreffend Pfandrechte wird der durch ein Pfandrecht besicherte Betrag **zu mehr als 90 %** entweder zum **Erwerb** einer Liegenschaft bzw. eines Bauwerks oder zur **Errichtung** oder **Sanierung der Wohnstätte** auf der erworbenen Liegenschaft aufgenommen, wobei eine Wohnstätte vorliegt, wenn sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Eigentümers dient.

## 3. zeitliche und formelle Voraussetzungen

Die Gebührenbefreiung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende **zeitliche** und **formelle Voraussetzungen** erfüllt sind:

- a) Das **Rechtsgeschäft** wurde **nach dem 31.3.2024** abgeschlossen.
- b) Der **Antrag auf Eintragung** des jeweiligen Rechts langt **nach dem 30.6.2024**, jedoch vor dem 1.7.2026 beim Grundbuchgericht ein.
- c) Erfolgt für ein einzutragendes Recht eine **Vormerkung vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Anmerkung der Rechtfertigung einer Vormerkung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.
- d) Erfolgt für ein einzutragendes Pfandrecht die **Anmerkung der Rangordnung vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Eintragung des Pfandrechtes im Rang dieser Rangordnung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.
- e) Erfolgt für die Einverleibung von Eigentum an einem Mindestanteil und von Wohnungseigentum die Anmerkung der **Einräumung von Wohnungseigentum** (gemäß § 40 Absatz 4 WEG)

**vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.

- f) Die Gebührenbefreiung wird **bei der Grundbuchseingabe**, spätestens anlässlich des Rechtsmittels (Vorstellung) gegen einen Zahlungsauftrag, unter Hinweis auf die Regelung des § 25a GGG **in Anspruch genommen**.

#### **4. Betragsmäßige Beschränkung**

Die Gebührenbefreiung besteht **bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro**. Dabei sind die Bemessungsgrundlagen von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen der Befreiungsbestimmungen erfüllen, zusammenzurechnen.

In dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage **über 500.000 Euro** liegt, sind Eintragungsgebühren **für diesen Anteil** zu entrichten.

Ab einer Bemessungsgrundlage **von 2 Millionen Euro und mehr entfällt** die Gebührenbefreiung gänzlich.

#### **5. Nachweise, Fristen**

Zur Inanspruchnahme der Gebühren ist das dringende Wohnbedürfnis durch **Vorlage der Hauptwohnsitzmeldung** (Anmeldung) an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet, und durch **Vorlage eines Nachweises**, wonach die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten **Wohnstätte aufgegeben** (Abmeldung) wurden, zu erbringen.

Die **Nachweise** sind dem Grundbuch, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, **gleichzeitig** mit dem Grundbuchs Antrag, ansonsten innerhalb von **drei Monaten ab Übergabe** des Vertragsgegenstandes oder Fertigstellung der Wohnstätte, längstens aber innerhalb von **fünf Jahren nach Eintragung des Rechts**, vorzulegen. Die Frist von fünf Jahren wird auch durch Eintragung einer Vormerkung oder Anmerkung in Gang gesetzt.

Der Nachweis über die Verwendung des durch ein Pfandrecht besicherten Betrages ist durch eine **Bestätigung des Pfandgläubigers** zu erbringen, wobei diese Bestätigung gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag in Vorlage zu bringen ist.

**ACHTUNG!** Werden **Nachweise nicht rechtzeitig** eingereicht, wird die Gebühr, auch wenn die inhaltlichen Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung zutreffen, **nachträglich vorgeschrieben**.

#### **6. Nachträglicher Wegfall der Gebührenbefreiung**

Die **Gebührenbefreiung entfällt nachträglich**, wenn **innerhalb von fünf Jahren** ab Vorlage der Nachweise für das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses das **Eigentumsrecht** an der betreffenden Liegenschaft oder dem Bauwerk **aufgegeben** (z.B. verkauft, vererbt, verschenkt) wird oder das **dringende Wohnbedürfnis** an der Wohnstätte (z.B. durch Vermietung, Verpachtung, Überlassung) **wegfällt**.

**Umstände**, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind dem Grundbuchsgericht innerhalb **eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen**, wobei mit dieser Anzeige die für die Gebührenermittlung relevanten Angaben zu machen sind.

# DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN (IMMOBILIENVERMITTLUNG)

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

Verantwortlicher:	RE/MAX ImmoCenter Vöcklabruck CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH, Stadtplatz 36, 4840 Vöcklabruck
Datenschutzbeauftragter:	Es ist <u>kein</u> Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
Rechtsgrundlage:	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
Wie lange speichern wir Ihre Daten:	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
An wen geben wir Ihre Daten weiter:  (mögliche Empfänger-kategorien)	<p>Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht.</p> <p>Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte);</p> <p>an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen)</p> <p>Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind.</p> <p>Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.</p>
Datenübertragbarkeit	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist nicht **vorgesehen**. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.



Als betroffener Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH, Tel: 0676/5249176, Email: [office@remax-voecklabruck.at](mailto:office@remax-voecklabruck.at) Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Datenschutzbehörde beschweren.