

# Nebenkosten und weitere Informationen für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

Nebenkosten und weitere Informationen für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie und für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in O einem / O keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

## I. Kaufverträge

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung. 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 % (erhöht seit 1.1.2011)
3. Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich )
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Mögliche Übernahme durch den Erwerber:  
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

### A.) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von bei einem Wert von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen - bis € 36.336,- je 4 %
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder - von € 36.337,- bis € 48.448,- € 1.453,-

vereinbarungsgemäß begründet wird

ab € 48.449,- ..... je 3 %

- Unternehme aller Art jeweils zuzüglich 20 % USt.
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück

### B.) bei Optionen:

50% der Provision gem. Punkt 7.A.), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

## II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbuchseintragungsgebühr.....1,2 %
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung .....0,6 %
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif
6. Vermittlungsprovision: darf den Betrag von 2 % der Darlehenssummenicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

### **III. Steuerliche Auswirkung bei Veräußerung**

#### **1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinnsteuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht**

a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können - abhängig vom Buchwert und Veräußerungserlös - steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.

b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs. 6 EStG 1988 gegenüberzustellen. Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12. 1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs. 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist. Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die von Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

#### **2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn**

a.) Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung mindestens aber seit 2 Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.

b.) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.

c.) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10%.

#### **3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:**

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfrei Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen "Normal-AfA" für Herstellungsaufwand als "besondere Einkünfte aus Vermietung" nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens 6 weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese "besonderen Einkünfte" beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen.

#### **4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung**

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

#### **5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer**

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20% Umsatzsteuer zu Kaufpreis zusätzlich in

Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

## **6. Steuerfreie Rücklagen"**

gemäß § 11 oder § 28 Abs. 5 EStG 1988 bzw. § 28 Abs. 3 EStG 1972 sind im Fall der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen. (Auflösung sonst bis 31.12.1998 gemäß Strukturanpassungsgesetz).

## **7. Verkauf von Waldgrundstücken**

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

## **IV. Nebenkosten bei Baurechten**

Höchstbetrag der Provision, der sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenen Bauzinses

Dauer von 10 bis 30 Jahren ..... 3%,  
über 30 Jahre ..... 2%.

Der Höchstbetrag darf höchstens von einem Baurecht für 45 Jahre berechnet werden.

## **V. Nebenkosten Mietverträge**

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde ist eine feste Gebühr von derzeit je EUR 13,- zu veranschlagen. Ab 01.07.1999 ist der Bestandsgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandsverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.
2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
3. Vermittlungsprovision

### **Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus:**

- Haupt- oder Untermietzins
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift)
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters

### **A. Vermittlung durch Immobilienmakler, der Höchstprovision zuzüglich 20 % USt.**

nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen,  
ist in dem sich der Mietgegenstand befindet. Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art

#### **Vermieter Mieter**

Vertragsdauer über 3 Jahre 3 Bruttomonatsmietzinse 3 Bruttomonatsmietzinse  
Vertragsdauer 3 Jahre 3 Bruttomonatsmietzinse 2 Bruttomonatsmietzinse  
allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen

### **B. Untermietverträge über einzelne Wohnräume**

unabhängig von der Dauer 1 Bruttomonatsmietzins 1 Bruttomonatsmietzins

### **C. Vermittlung durch Immobilienmakler, der Höchstprovision zuzüglich 20 % USt.**

gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, bei Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentums- in dem sich der Mietgegenstand befindet Wohnungen), wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist

### **Vermieter Mieter**

unabhängig von der Dauer 2 Bruttomonatsmietzinse 2 Bruttomonatsmietzinse  
allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen -----

Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist. Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig mit einzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

### **VI. Nebenkosten Pachtverträge**

1. Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebG) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde feste Gebühr von derzeit 180,--.
2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
3. Vermittlungsprovision

#### **a.) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenen Pachtschillings festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer.....5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtschillings

Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 6 Jahren 5%, bis zu 12 Jahren 4%, bis zu 24 Jahren 3%, über 24 Jahre 2%jeweils + 20% USt.

Für die Vermittlung von Zubehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus USt. vereinbart werden.

#### **b.) Unternehmenspacht**

Bei unbestimmter Pachtdauer .....3-facher monatlicher Pachtschilling

Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 5 Jahren 5%, bis zu 10 Jahren 4%, über 10 Jahre 3% jeweils plus USt.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

### **VII. Grundlagen der Maklerprovision § 6 Abs 1, 3 und 4, § / Abs 1, §§ 10 und 15 Maklergesetz**

§ 6. (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäftes wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einen Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

### **Besondere Provisionsvereinbarungen**

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

1. 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;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. 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 vermittelnde Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird ;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler Zustandekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler Zustandekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

### **VIII. Konsumentenschutzbestimmungen**

§ 30b KSchG: Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages 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 erwachsenen Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6, Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als

Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG. Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

#### IX. Rücktrittsrechte: Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach 30 a des KSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechtes (insbesondere Mietrechtes) eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d.h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

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

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

##### 1. Rücktrittsrecht bei "Haustürgeschäften" nach § 3 KSchG

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

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn dem Verbraucher eine "Urkunde" ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmens, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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

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

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

##### **Maßgebliche Umstände sind**

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten
- steuerliche Vorteile
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

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

#### **Ausnahmen vom Rücktrittsrecht :**

- Wissen oder Wissenmüssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar)
- Angemessene Vertragsanpassung.

#### **X. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG**

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu entrichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als € 145,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zu leisten sind.

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

1. alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1);
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7, Abs. 6, Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechend gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7, Abs. 6, Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7, Abs. 6, Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in Punkt 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrundegelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichen Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrages nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrages.

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

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung. 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,0 %
3. Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Mögliche Übernahme durch den Erwerber:  
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

#### **A.) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von bei einem Wert von**

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen - bis € 36.336,- ..... je 4 %
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder - von € 36.337,- bis € 48.448,- € 1.453,-

vereinbarungsgemäß begründet wird - ab € 48.449,- ..... je 3 %

- Unternehme aller Art jeweils zuzüglich 20 % USt.
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück

#### **B.) bei Optionen:**

50% der Provision gem. Punkt 7.A.), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

### **II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen**

1. Vergebührung des Darlehensvertrages ( § 33 TP 8 Gebg).....0,8 %  
bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre .....1,5 %  
% Grundbuchseintragungsgebühr.....1,2 %
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung .....0,6 %
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif
6. Vermittlungsprovision: darf den Betrag von 2 % der Darlehenssummenicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

### **III. Steuerliche Auswirkung bei Veräußerung**

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinnsteuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht

a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können - abhängig vom Buchwert und Veräußerungserlös - steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.

b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der

Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs. 6 EStG 1988 gegenüberzustellen. Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs. 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist. Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die von Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

## **2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn**

a.) Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung mindestens aber seit 2 Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.

b.) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.

c.) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10%.

## **3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:**

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfrei Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen "Normal-AfA" für Herstellungsaufwand als "besondere Einkünfte aus Vermietung" nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens 6 weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese "besonderen Einkünfte" beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen.

## **4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung**

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

## **5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer**

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

## **6. Steuerfreie Rücklagen"**

gemäß § 11 oder § 28 Abs. 5 EStG 1988 bzw. § 28 Abs. 3 EStG 1972 sind im Fall der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen. (Auflösung sonst bis 31.12.1998 gemäß Strukturanpassungsgesetz).

## **7. Verkauf von Waldgrundstücken**

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

#### **IV. Nebenkosten bei Baurechten**

Höchstbetrag der Provision, der sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenen Bauzinses

Dauer von 10 bis 30 Jahren .....3%,

über 30 Jahre .....2%.

Der Höchstbetrag darf höchstens von einem Baurecht für 45 Jahre berechnet werden.

#### **V. Nebenkosten Mietverträge**

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde ist eine feste Gebühr von derzeit je EUR 13,08 zu veranschlagen. Ab 01.07.1999 ist der Bestandsgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

#### **2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters**

#### **3. Vermittlungsprovision**

Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift)
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters

#### **A. Vermittlung durch Immobilienmakler, der Höchstprovision zuzüglich 20 % USt.**

nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen,  
ist in dem sich der Mietgegenstand befindet. Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art

#### **Vermieter Mieter**

Vertragsdauer über 3 Jahre 3 Bruttomonatsmietzinse 3 Bruttomonatsmietzinse  
Vertragsdauer 3 Jahre 3 Bruttomonatsmietzinse 2 Bruttomonatsmietzinse  
allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen

#### **B. Untermietverträge über einzelne Wohnräume unabhängig von der Dauer 1 Bruttomonatsmietzins 1 Bruttomonatsmietzins**

**C. Vermittlung durch Immobilienmakler, der Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, bei** Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentums in dem sich der Mietgegenstand befindet wohnungen), wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist

Vermieter Mieter unabhängig von der Dauer 2 Bruttomonatsmietzinse 2 Bruttomonatsmietzinse  
allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen

Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der

nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist. Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig mit einzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

## **VI. Nebenkosten Pachtverträge**

1. Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebG) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde feste Gebühr von derzeit 180,--.
2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
3. Vermittlungsprovision

### **a.) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenen Pachtschillings festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer .....5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtschillings  
Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 6 Jahren 5%, bis zu 12 Jahren 4%, bis zu 24 Jahren 3%, über 24 Jahre 2%jeweils + 20% USt.

Für die Vermittlung von Zubehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus USt. vereinbart werden.

### **b.) Unternehmenspacht**

Bei unbestimmter Pach.....3-facher monatlicher Pachtschilling  
Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 5 Jahren 5%, bis zu 10 Jahren 4%, über 10 Jahre 3% jeweils plus USt.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

## **VII. Grundlagen der Maklerprovision§ 6 Abs 1, 3 und 4, § / Abs 1, §§ 10 und 15 Maklergesetz**

§ 6. (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäftes wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einen Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg

einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. 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;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. 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 vermittelnde Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird ;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler Zustandekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler Zustandekommen ist. (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB. Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

### **VIII. Konsumentenschutzbestimmungen**

§ 30b KSchG: Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages 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 erwachsenen Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6, Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG. Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

### **IX. Rücktrittsrechte: Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach 30 a des KSchG**

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechtes (insbesondere Mietrechtes) eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

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

der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

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

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

### **1. Rücktrittsrecht bei "Haustürgeschäften" nach § 3 KSchG**

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

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn dem Verbraucher eine "Urkunde" ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmens, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten
- steuerliche Vorteile
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

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

#### **Ausnahmen vom Rücktrittsrecht :**

- Wissen oder Wissenmüssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar)
- Angemessene Vertragsanpassung.

### **X. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG**

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu entrichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als € 145,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zu leisten sind.

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

1. alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1);
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7, Abs. 6, Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechend gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7, Abs. 6, Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7, Abs. 6, Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an den der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in Punkt 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrundegelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichen Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrages nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrages.

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