



LIGAMENT

IMMOBILIEN

NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

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

Die Paragraphenverweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienmaklerverordnung idF BGBI II 2010/268. Diese Information wurde Ihnen von der **Ligament Immobilien GmbH** überreicht. Sie wurde gem. §10 dem Verein für Konsumenteninformation (VKI) übermittelt. Vor Abschluss eines Immobiliengeschäftes ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Anwalt, Notar und Steuerberater unerlässlich! Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. §5(1)MaklerG Wird er auftragsgemäß nur für eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen. §17MaklerG Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben. §6(4)MaklerG.

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung: 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht): 1,1% seit 2011-01-01
3. **Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung:** Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. **Grundverkehrsverfahren:** Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben sind länderweise unterschiedlich.
5. **Übernahme der Förderungsdarlehen** bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige, daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.
6. **Allfällige Anliegerleistungen** wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.
7. **Vermittlungshonorar:** Berechnungsbasis ist der **Wert**. Er besteht in diesem Sinn aus dem Kaufpreis zuzüglich übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. §16(1)

Die gesetzliche Honorarobergenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:

a) bei **Kauf, Verkauf oder Tausch** von:

- **Liegenschaften** oder Liegenschaftsanteilen §15(1)1
- Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, §15(1)2
- **Unternehmen** und Unternehmensbeteiligungen aller Art, §15(1)3-4
- Abgeltungen für **Superädifikate** auf verpachteten/vermieteten/zu verpachtenden/zu vermietenden Grundstücken. §15(1)5 Wert § 15(2) zzgl. 20% MwSt:
bis € 36.336,42 ... 4 %
von € 36.336,43 bis € 48.448,49 ... € 1.453,46
ab € 48.448,50 ... 3 %

Ausgenommen von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster. §11

- b) bei **Optionen**: 50% des Honorars gemäß Pkt. I.7.a), das aber im Fall der Optionsrecht-Ausübung auf das Gesamthonorar angerechnet wird. §14
- c) Die **Übernahme** des Honorars einer Vertragsseite durch die andere ist zulässig, solange weder die Höchstsumme beider Seiten noch das 2-fache des Maximalhonorars der eigenen Seite überschritten wird. Unzulässig ist die Überwälzung auf Suchende bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern. §12(2)

II. Nebenkosten bei Mietverträgen

1. **Vergebührung des Mietvertrages** §33TP5GebG:

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt), höchstens des 18-fachen Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Mietverträgen über Gebäude und Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ist die Bemessungsgrundlage mit dem 3-fachen Jahreswert begrenzt.

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

3. **Vermittlungshonorar**: Berechnungsbasis für das Honorar ist der Bruttomonatsmietzins (abgekürzt: **BMMZ**). Dieser besteht gem. §24(1) aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
- Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters,
- Nicht ist die **Mehrwertsteuer** für die Berechnung der Honorargrundlage in den Bruttomietzins einzurechnen. §24(1)
- Nicht sind die **Heizkosten** miteinzurechnen, **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 Befristung von	Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern		Bei Geschäftsräumen aller Art	
	v. Vermieter	v. Mieter	v. Vermieter	v. Mieter
- weniger als 2 Jahren	3 BMMZ	1 BMMZ	3 BMMZ	1 BMMZ
- mind. 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ	1 BMMZ	3 BMMZ	2 BMMZ
- mehr als 3 Jahren/unbefristet	3 BMMZ	2 BMMZ	3 BMMZ	3 BMMZ

Für **einzelne Wohnräume in Untermiete** ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt. §23

Honorarüberwälzungsregeln: wie beim Kauf. (Pkt.I.7.c)

Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchsthonorar der Gesamtlaufzeit nicht überschreiten §19(3), §20(3) und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal 1/2 BMMZ betragen. §20(3)

Geschäftsräume gem. §19(1) sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw.

Ersatzwohnungen mit Honorarvereinbarungen nur zwischen Makler und Eigentümer/Bauorganisator sind von Pkt II.3.a) ausgenommen. §20(3)

Investitions-, Inventar-, Rechte-Abgeltung: Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% Bruttowertes zzgl. 20% MWSt. zulässig. §22

Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die nicht unter §18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt. §27

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

bei einer Befristung von	vom Vermieter	vom Mieter	zzgl 20% MwSt
weniger als 2 Jahren	1 BMMZ §21(2)	1/2 BMMZ §21(1)	
mindestens 2 bis genau 3 Jahren	2 BMMZ §21(1)	1/2 BMMZ §21(1)	
mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ §21(1)	1 BMMZ §21(2)	

Betreffend Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar gilt lt. §21(1) sinngemäß §20(3), (s.o.).

III. Nebenkosten bei Pachtverträgen

1. **Vergebührung** des Pachtvertrages:
 - bei Befristung: 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; §33T5GebGes
 - bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttopachtzinses.
2. **Vertragserrichtungskosten:** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters.
3. **Vermittlungshonorar:** (Honorarobergrenze jeweils von beiden Auftraggebern, zzgl. 20% MWSt.)
 - a) **Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft:**
 - bei **unbestimmter Pachtdauer:** 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses §25(2)
 - bei **bestimmter Pachtdauer:**
 - bis zu 6 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses;
 - bis zu 12 Jahren: 4%;
 - bis zu 24 Jahren: 3%;
 - über 24 Jahre: 2%; §25(1)
 - oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist. §12(4)
 - für die Vermittlung von **Zugehör** (Vieh, Inventar, Erntevorräte, etc.): max. 3% des Gegenwertes §25(3)
 - b) **Unternehmenspacht und sonstige nicht-land und forstwirtschaftliche Pacht §26**
 - bei **unbestimmter Pachtdauer:** 3-facher monatlicher Pachtzins; §26(2)
 - bei **bestimmter Pachtdauer:**
 - bis zu 5 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses;
 - bis zu 10 Jahren: 4%;
 - über 10 Jahre: 3%; §26(1)
 - oder der Höchstsatz der nächst kürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist. § 12(4)
 - **Abgeltungen für Investitionen/Einrichtungsgegenstände** vom Verpächter/Vorpächter: bis 5% des vom Pächter dafür bezahlten Betrages. §26(3)

IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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

V. Grundlagen des Maklerhonorars

§§-Angaben betreffen das MaklerG

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

Der Makler hat auch dann Anspruch auf Honorar, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich **gleichwertiges Geschäft** zustande kommt. §6(3)

Dem Makler steht kein Honorar zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen **Naheverhältnis** zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist. §6(4)

Der Anspruch auf Honorar entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** des vermittelten Geschäfts. Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss. §7(1)

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

Besondere Honorarvereinbarungen §15

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

- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; §15(1)
- 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)1
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder §15(2)2
- 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 §1336 ABGB als Vergütungsbetrag. §15(3)

VI. Konsumentenschutzbestimmungen

Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine **schriftliche Übersicht** zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich **erwachsenden Kosten**, einschließlich des Vermittlungshonorars, ausweist.

Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres **Naheverhältnis** iSd §6(4)3 ist hinzuweisen.

Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als **Doppelmakler** tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten **nicht spätestens** vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt §3(4) (Schadenersatz, Mäßigung). §30b(1)KSchG

Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3(3) 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, die den Ersatz für zusätzliche Aufwendungen §9, oder den Abschluss / die Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14 MaklerG oder besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15 betreffen, sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen. §31(1) KSchG

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

§§-Angaben betreffen das EStG

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

1. **Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens** §4(3a), §30(1,2), §30a(1), §30b(1,2), §30c(2,3) Seit 1.4.2012 sind Gewinne aus Immobilienverkäufen, deren Ermittlung nachfolgend dargestellt wird, mit dem besonderen End-Steuersatz von 25% zu versteuern. Selbstberechnung, Mitteilung und Überweisung an das Finanzamt hat durch Parteienvertreter zu erfolgen. Zur Gewinnermittlung wird unterschieden zwischen:

a) Neuvermögen

(Immobilien, die am 31.3.2012 steuerverfangen waren, insbesondere solche, die nach dem 31.3.2002 angeschafft wurden) §30(3)

- Als Gewinn bei Grundstücksverkäufen 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.
- Ein Inflationsabschlag von jährlich 2% reduziert diesen Veräußerungsgewinn nach dem 10. Jahr nach dem Anschaffungszeitpunkt bis um max. 50%.
- Weitere Werbungs- und Instandhaltungskosten sind nicht abzugsfähig! Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit 25% zu versteuern.

b) Altvermögen

(Immobilien, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren.) §30(4,5), §30a(2) Ist ein Grundstück am 31.3.2012 nicht steuerverfangen, wird bei Veräußerung dieser Grundstücke der Gewinn wie folgt ermittelt:

- **Grundsätzlich:** pauschal 14 % des Veräußerungserlöses, sodass sich unter Anwendung des Steuersatzes von 25 % eine effektive Steuerbelastung von **3,5 % des Veräußerungserlöses** ergibt.

- 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 25% eine effektive Steuerbelastung von 15% des Verkaufserlöses.
- Bei Altvermögen darf kein Inflationsabschlag abgezogen werden. 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 25% für Immobilienveräußerungsgewinne gilt ab 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 nachfolgenden 19 Jahre vom Verkäufer zu berichtigen. Ist der Käufer Unternehmer im Sinn des UStG, kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichtet und somit der Verkauf umsatzsteuerpflichtig ist. Für bereits vor dem 1.4.2012 genutzte Grundstücke (auch aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen) ist für die Vorsteuerberichtigung (weiterhin) auf den Zeitraum von 9 Jahren ab erstmaliger Verwendung abzustellen.

VIII. Energieausweis

§§-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, den Energieausweis entweder 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 Gesamtenergieeffizienz 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 EUR 1.450,- bestraft werden. §9

Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht bestehen für jene Gebäude,

- die nur frostfrei gehalten werden,
- spätestens 3 Jahren nach Verkauf abgerissen werden,
- nur rein religiös genutzt werden,
- nur provisorisch max. 2 Jahre genutzt werden,
- frei stehen mit weniger als 50m²Nutzfläche,
- überwiegend durch innere Abwärme temperiert werden,
- bloß saisonal genutzt werden (bestimmte Umstände),
- nicht mehr jedoch für Denkmalschutz-Objekte und Schutzzonen. §5

IX. Rücktrittsrechte

§§-Angaben betreffen das KSchG

1. Allgemeines

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

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,
- diese auf den Erwerb eines Mietrechts/Pachtrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist,
- und zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist,
- und dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll, §30a(1)

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 "Haustürgeschäften" gem. §3

Ein **Auftraggeber** (Kunde),

- der **Verbraucher** gem. §1 KSchG ist und
- seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben hat,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine Urkunde ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. gem. §3

4. 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 vom Rücktrittsrecht:

- a) im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,
- b) angemessene Vertragsanpassung,
- c) Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

5. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag

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.