

MUTTERS

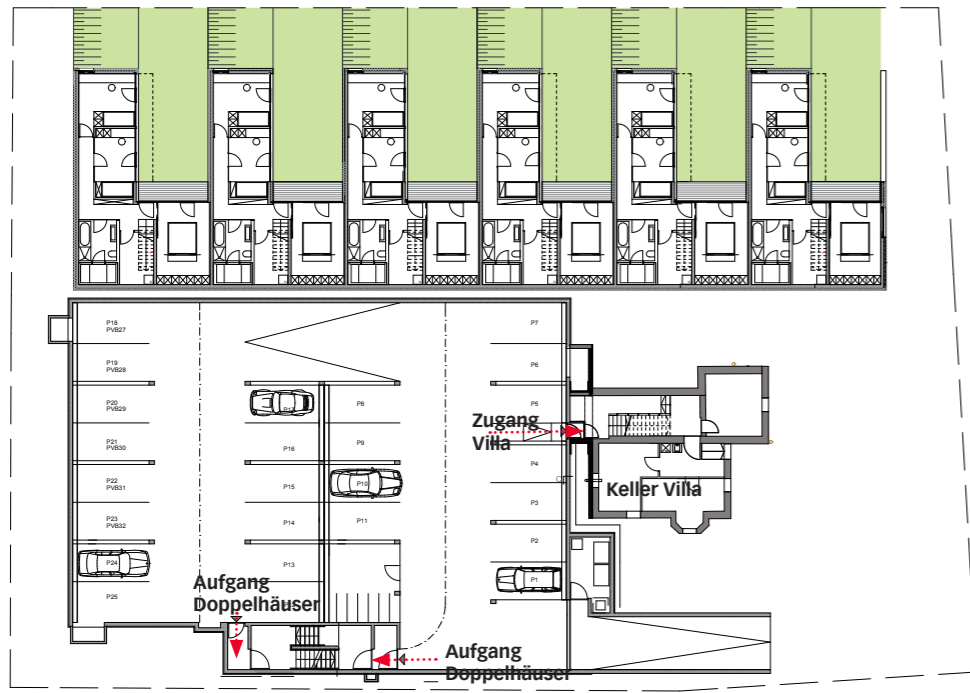
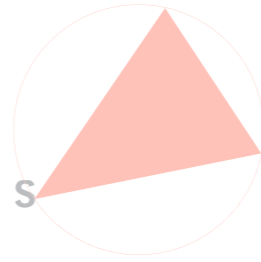
Ansitz Blaas

REIHENHAUS
DOPPELHAUSHÄLFTE
VILLA NEU INTERPRETIERT

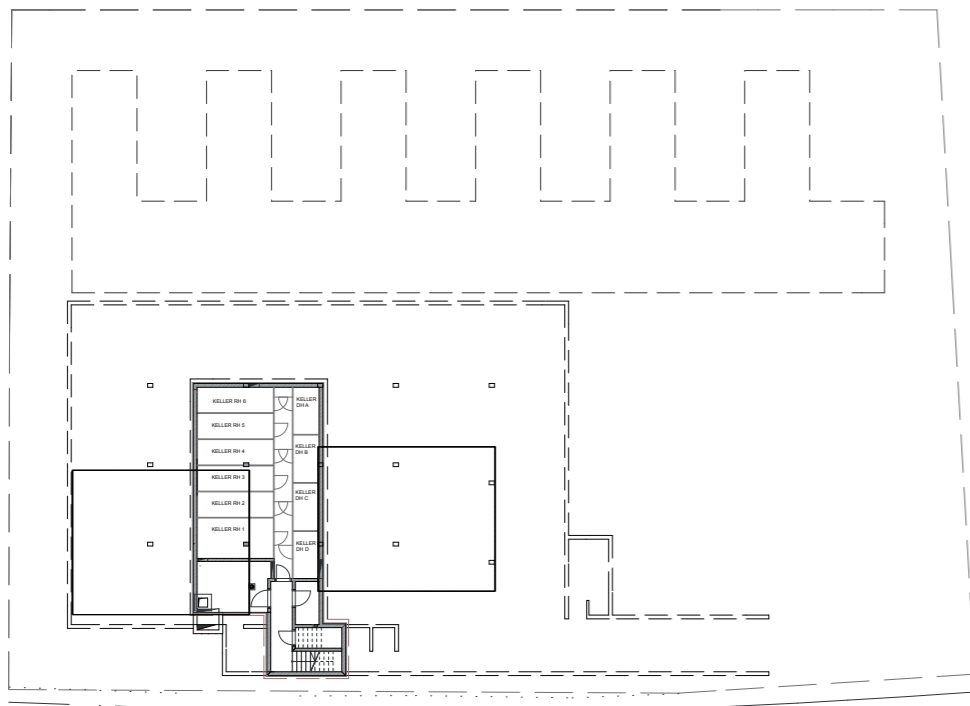
nord, ost, süd, west
ruhe at it's best



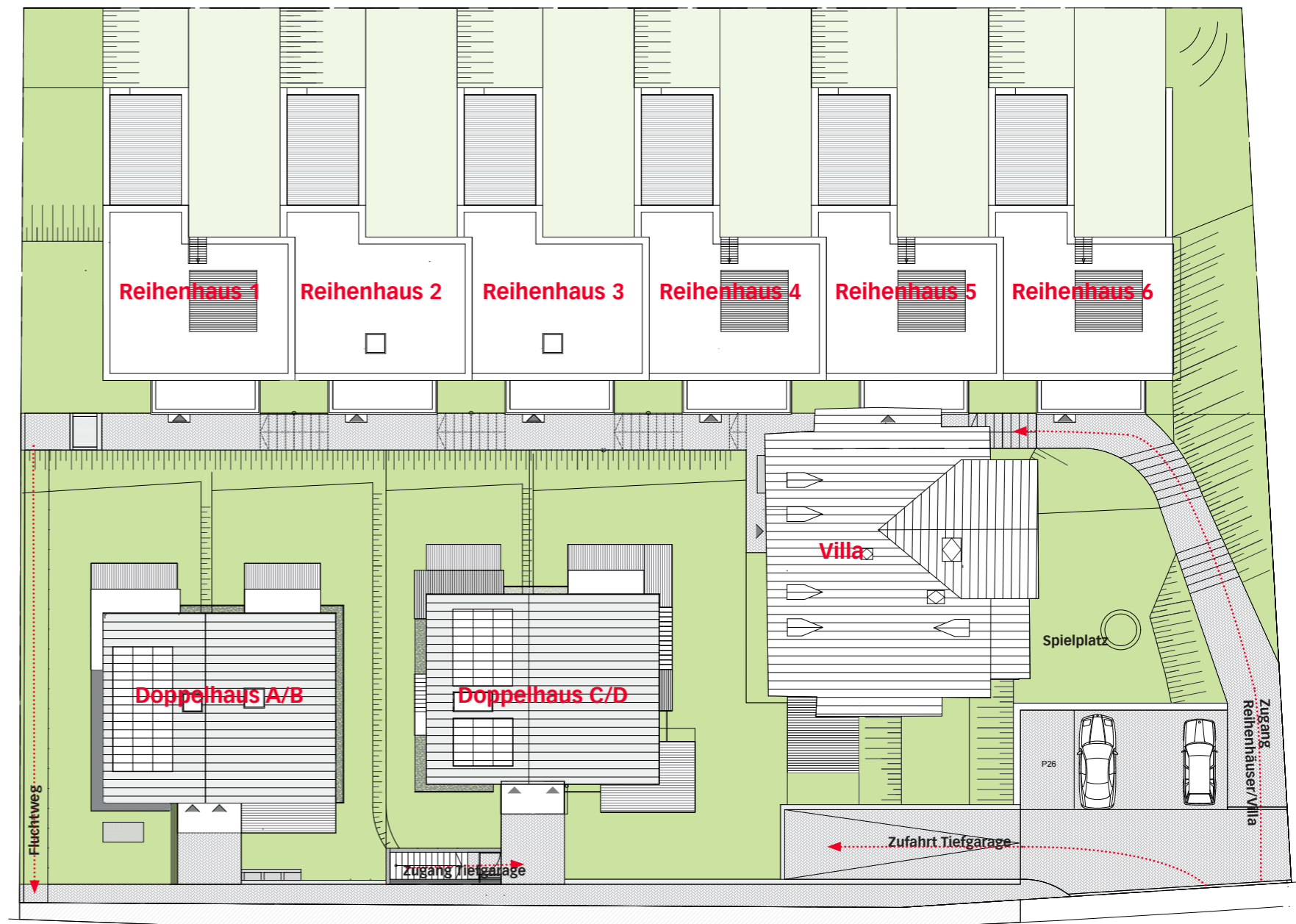
Projekt



Tiefgarage (UG1)



Keller (UG2)



Erdgeschoß

Reihenhäuser





Wohnebene

Vorraum	4,23 m ²
WC	2,27 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	49,08 m ²
<i>Terrasse</i>	<i>35,79 m²</i>
<i>Vorgarten</i>	<i>5,61 m²</i>

Schlafebene

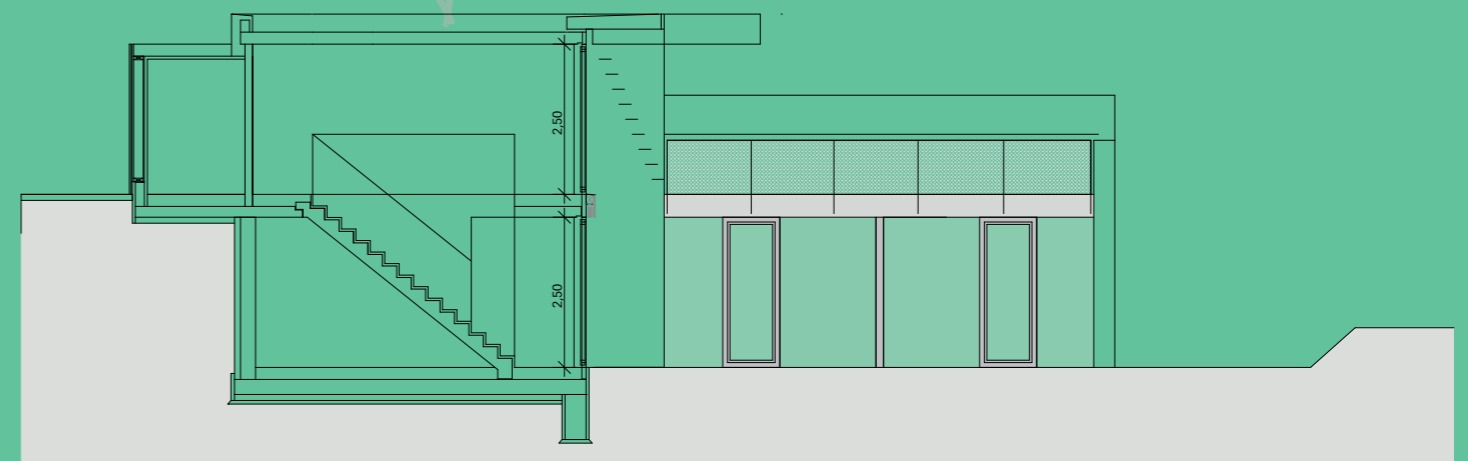
Flur	11,54 m ²
Zimmer	12,07 m ²
Zimmer	13,80 m ²
Bad	6,77 m ²
Sauna	3,73 m ²
Abstellraum	5,35 m ²
Zimmer	18,91 m ²
<i>Terrasse</i>	<i>13,98 m²</i>
<i>Garten</i>	<i>63,35 m²</i>
<i>Dachterrasse</i>	<i>10,40 m²</i>

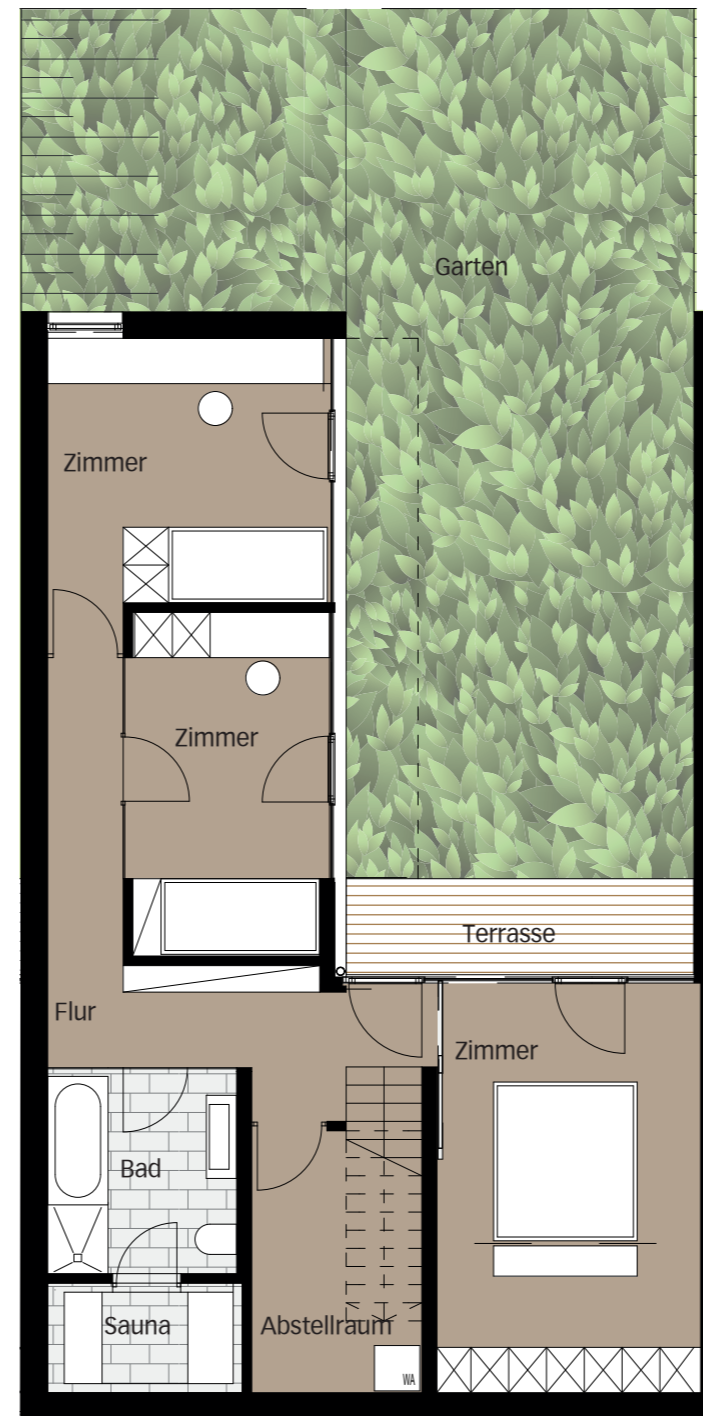
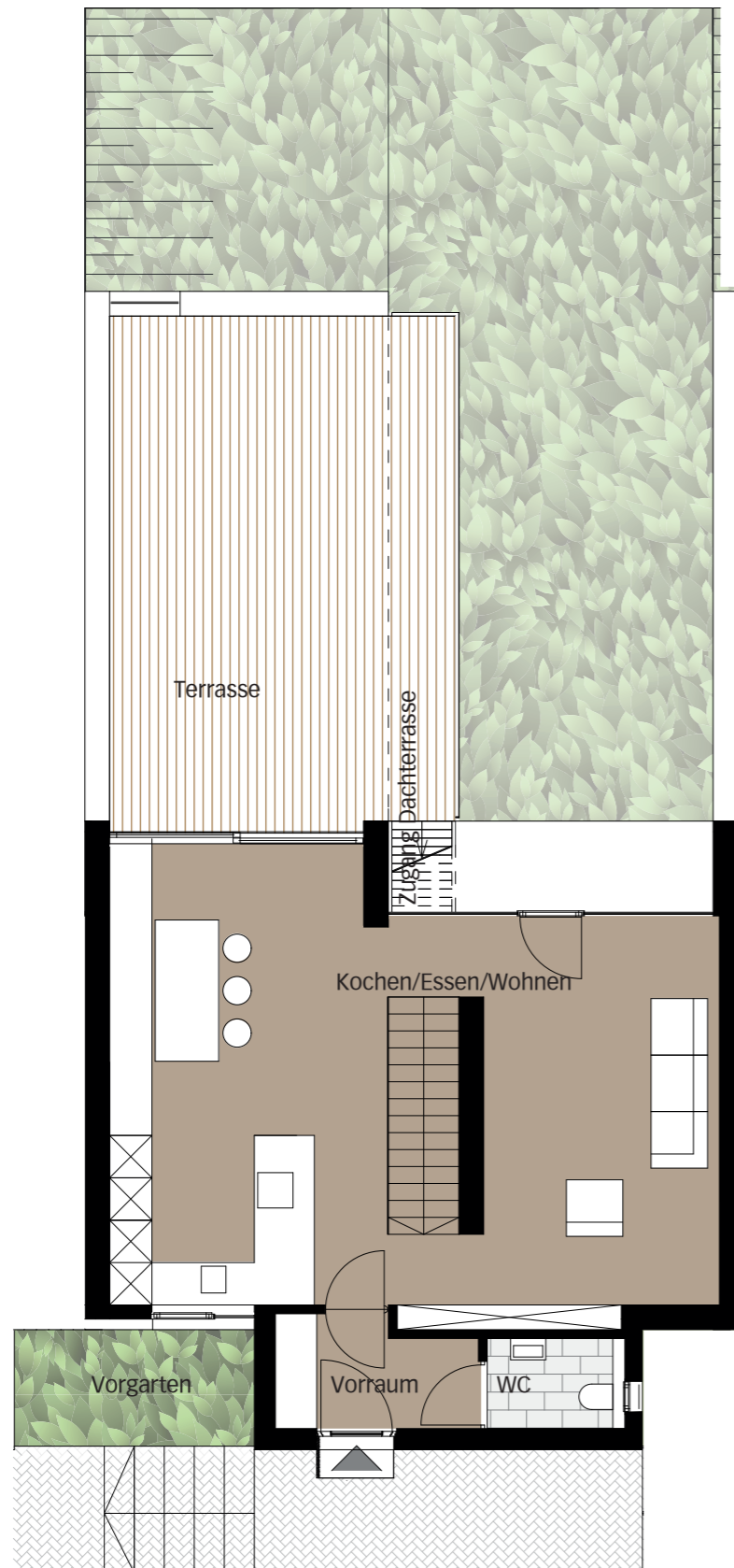
Wohnfläche 130,77 m²

Keller/Lager 8,48 m²

Anzahl Zimmer 4

Kaufpreis € 648.000,00





Objekt 5

S

M1:100

1 3 5

Doppelhäuser





Villa





Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen		
1.	Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)	3,5 %
2.	Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)	1,1 %
3.	Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren	
4.	Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters	
5.	Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)	
6.	Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: <p>Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.</p>	
7.	Allfällige Anliegerleistungen <p>laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)</p>	
8.	Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)	

A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- Unternehmen aller Art
- Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück

bei einem Wert

- bis EUR 36.336,42 je 4 %
- von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 *
- ab EUR 48.448,51 je 3 %
- von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO 4 3

B) bei Optionen

50 % der Provision gem. Punkt 8. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)schreibt vor, dass bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Ab 01.12.2012 (Inkrafttreten des EAVG 2012) müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch für den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Ab 01.12.2012 ist dem Käufer der Energieausweis oder eine vollständige Kopie des Energieaus-

weises spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht bis 01.12.2012 für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Bundesländer kein Energieausweis erstellt werden muss. Ab 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalsgeschützte Objekte sind dann zB nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 am 01.12.2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,00 zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,00 konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

III. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 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.

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

(4) Dem Makler steht keine Provision 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.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. 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

- 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;
- 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;
- 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, oder
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen 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.

IV. Informationspflicht gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 KSchG (1) 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 und 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 Änderng des 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 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen

Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: 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 Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften,

Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher,

- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einen Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmens ist,
- für die Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einen anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

Fernabsatzgeschäften (FAG), das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, Email, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden

ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

- die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
- den Namen oder die Firma des Unternehmers sowie die Anschrift seiner Niederlassung, gegebenenfalls
 - die Telefonnummer, die Faxnummer und die Emailadresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsadresse, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann.
- den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlicher Kosten,
- die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach

- der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
- 6. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,
- 7. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall eines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 tref-fende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
- 8. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
- 9. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs 4 / 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
- 10. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung un-befristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
- 11. gegebenenfalls die Mindestvertragsdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
- 12. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautio-n oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
- 13. gegebenenfalls die Möglichkeiten des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Vorausset-zung für diesen Zugang.

(2) Die Informationen nach Abs 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der Muster-Widerrufsbelehrung erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Infor-mationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Forumlar zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(3) Die dem Verbraucher nach Abs 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderun-gen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(4) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

Informationserteilung bei außerhalb der Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen
 § 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs 1 genannten Informationen dem Verbraucher auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Die Informationen müssen lesbar, klar und verständlich sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertrags-dokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs 1 Z 11 enthalten.

V. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb der

Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktre-ten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsab-schlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs 1 Z 8 nicht nachge-kommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um 12 Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von 12 Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbrau-cher kann dafür das Muster-Widerrufsformular verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, ds Muster-Wider-rufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Webseite des Unterneh-mers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb der Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung ge-richtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträge über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestäti-gung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienst-leistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), 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 Vertrags-erklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh 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.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobilienge-schäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

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

3. 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 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.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine First von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Ur-kundenausfolgung innerhalb der 12 Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist gesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a 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,
- steuerrechtliche Vorteile,
- 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:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsver-handlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen

Vorauszahlungen von mehr als EUR 150,00 pro Quadratmeter 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. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohn-bau) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszu-stellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B), gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens sechs Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohn-bauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobilienge-schäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklä-rung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Inhalt des Maklervertrages

1.1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler / Immobilienmaklerinnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der City Real Treuhand GmbH und dem Auftraggeber / der Auftraggeberin geschlossenen Vertrages.

1.2. Die AGB gehen diesen Bestimmungen vor, soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler / Immobilienmaklerinnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001 im Widerspruch stehen. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.

1.3. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den Makler / die Maklerin sowie den Abgeber / die Abgeberin sind vorbehalten. Angebote des Maklers / der Maklerin sind freibleibend und unverbindlich.

1.4. Mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers / einer ordentlichen Immobilienmaklerin erfolgen die Angaben über ein Objekt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen.

1.5. Wenn ein vom Makler / von der Maklerin angebotenes Objekt dem Auftraggeber / der Auftraggeberin bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt ist, so ist dies binnen 48 Stunden ab Angebotstellung mittels eingeschriebenen Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise dem Makler / der Maklerin unverzüglich mitzuteilen. Bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt begründet ein Verstoß gegen diese Bestimmung die Provisionspflicht.

2. Provisionen

2.1. Gemäß § 7 MaklerG entsteht der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts. Wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre, besteht auch im Fall einer aufschiebenden Bedingung der Provisionsanspruch. Nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners / der vermittelten Geschäftspartnerin entsteht unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers / der Maklerin und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, die Provisionspflicht.

2.2. Der volle Provisionsanspruch entsteht, auch

2.2.1. wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,

2.2.2. wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem vom Makler / von der Maklerin vermittelten Vertragspartner / Vertragspartnerin zustande kommt. Insbesondere auch dann, wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers / der Maklerin gemäß § 15 Abs 1 Z 2 MaklerG fällt, entsteht der Provisionsanspruch.

2.2.3. wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler / von der Maklerin vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird. Der Provisionsanspruch ist vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig.

2.3. Die vorherige Zustimmung des Maklers / der Maklerin ist bei jeder Bekanntgabe der vom Makler / von der Maklerin angebotenen Objekte bzw. der von ihm / ihr namhaft gemachten Interessenten / Interessentinnen durch den Auftraggeber / die Auftraggeberin an Dritte notwendig und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber / der Auftraggeberin gegenüber (§ 15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen. (Der Auftraggeber / die Auftraggeberin hat dieser Person die ihm / ihr vom Makler / von der Maklerin bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt oder das Geschäft kommt nicht mit dem / der vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande, weil der / die vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.)

2. 4. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber / die Auftraggeberin entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt, oder das Geschäft mit dem / der vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Widerkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt sind Aufwendungen des Maklers / der Maklerin, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber / von der Auftraggeberin erteilt werden, gesondert zu vergüten.

2.5. Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn dem Makler / der Maklerin ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom Auftraggeber / von der Auftraggeberin vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung des Maklers / der Maklerin oder durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber / von der Auftraggeberin beauftragten Maklers / Maklerin zustande kommt.

2.6. Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1. Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich City Real Treuhand GmbH das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Weder dem Auftraggeber / der Auftraggeberin noch den zugeführten Interessenten / Interessentinnen entstehen irgendwelche Mehrkosten.

5.2. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis ist dies gültig.

3.3. Innsbruck ist der Erfüllungsort. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 14 KSchG unberührt.

3.4. Der Makler / die Maklerin kann einen Vertrag vermitteln, der dem Auftraggeber / der Auftraggeberin das zeitlich befristete Recht einräumt durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages sind 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten / die Berechtigte werden dann die restlichen 50 Prozent fällig.

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

CITYREAL  **TREUHAND**

City Real Treuhand GmbH
Fürstenweg 8 . 6020 Innsbruck
T +43 512 392131-0 . F -15 . office@cityreal.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....
.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*):

.....

- Name des/der Verbraucher(s):

.....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

.....

.....

.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Unzutreffendes streichen

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)

Ort: am

Falls zutreffend:

Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgeschlossen.

.....
Immobilienmakler

.....
Auftraggeber



Beratung & Verkauf:

CITYREAL TREUHAND

Hermann Walcher

Immobilientreuhänder
0512 39 21 31-25
0664 428 61 01
walcher@cityreal.at



Manuel Hofer

Immobilientreuhänder
0512 39 21 31-28
0664 184 85 55
m.hofer@cityreal.at



Herr Walcher und Herr Hofer sind ausgebildete Immobilientreuhänder. Neben der detailgenauen Erläuterung des Projektes können Sie Ihnen gerne unverbindlich und kostenlos die zu erwartenden Finanzierungskosten berechnen.

www.cityreal.at

 www.facebook.com/CityRealTreuhand

Immobilie zu verkaufen?

Unsere Vermarktung für Ihren Erfolg; was CITYREAL für Sie tun kann:

- ◇ Ermittlung des marktgerechten Kaufpreises.
- ◇ Professionelle Aufbereitung und Präsentation Ihrer Immobilie.
- ◇ Präsentation Ihrer Immobilie auf Internetplattformen und unserer Homepage.
- ◇ Anzeigen in Tages- und Wochenzeitungen.
- ◇ Anbringen von Verkaufstafeln vor Ort.
- ◇ Wir bieten Ihre Immobilie unseren vorgemerkten Kunden an.
- ◇ Begleitung bis zum Kaufvertrag und zur Schlüsselübergabe.



HINWEIS:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs 4 MaklerG zwischen dem Vermittler und dem Bauträger ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Berücksichtigen Sie bitte, dass sämtliche Einrichtungsvorschläge und Interiorobjekte ausschließlich als Inspiration abgebildet sind. Alle Maße sind Rohbaumaße – für Möbeleinbau Naturmaß am Bau nehmen!

Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Veränderungen vorbehalten.