



1.11.1999, (c) Paul J. Eitl

**Immobilienart:****3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß****Lage/Objekt:**

Durch die zentrale Lage an der Donau mit dem Donauübergang und der Anbindung an die Eisenbahn ist Aschach seit vielen Jahrhunderten ein wichtiger Handelsknoten.

Weiters lädt der Ort zum Verweilen ein: Bürgerhäuser aus dem Mittelalter, Fassaden und Innenhöfe aus gotischer, barocker und Renaissance-Zeit in den Farben des Regenbogens erfreuen das Auge und machen Lust aufs Leben. Marktatmosphäre pur, Gastgärten im Schatten kührender Bäume und die Donau im Dreivierteltakt laden ein zur Einkehr. Aschach besitzt eine Volksschule, eine Hauptschule und einen Kindergarten.

**Vermittlungstyp:**

Mietwohnung, befristetes Mietverhältnis auf 4 Jahre, Kündigung nach Ablauf des ersten Mietjahres zu jedem Monatsletzten, unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist möglich.

**Wohnnutzfläche:**ca. 53,28 m<sup>2</sup>**Heizwärmebedarf:**54,84 kWh/m<sup>2</sup>a**Detailbeschreibung:**

Die Wohnung Top 06 liegt im Dachgeschoß des Hauses und ist ca. 53,28 m<sup>2</sup> groß. Sie gliedert sich in Vorräum, Bad, WC, Wohnzimmer mit angrenzenden Koch-/Esbereich (Küche möbliert), 2 Zimmer und Balkon.

**Ausstattung:**

Fußbodenheizung, hochwertige HAKA Küche, Liwest Kabelfernseh- und Telefonanschluss vorhanden, großer Allgemeingarten, Sonnenschutz bei Dachflächenfenster südseitig, Klimatisierung, Wärmepumpe

**Miete:**

Monatsmiete	362,30 €
Betriebskosten Akonto	74,59 €

**Nettomonatsmiete inkl. BK**

Umsatzsteuer 10% 43,69 €

Heizkosten 21,31 €

davon 20% USt 4,26 €

**Bruttonomatsmiete inkl. BK/HK/USt**

506,16 €

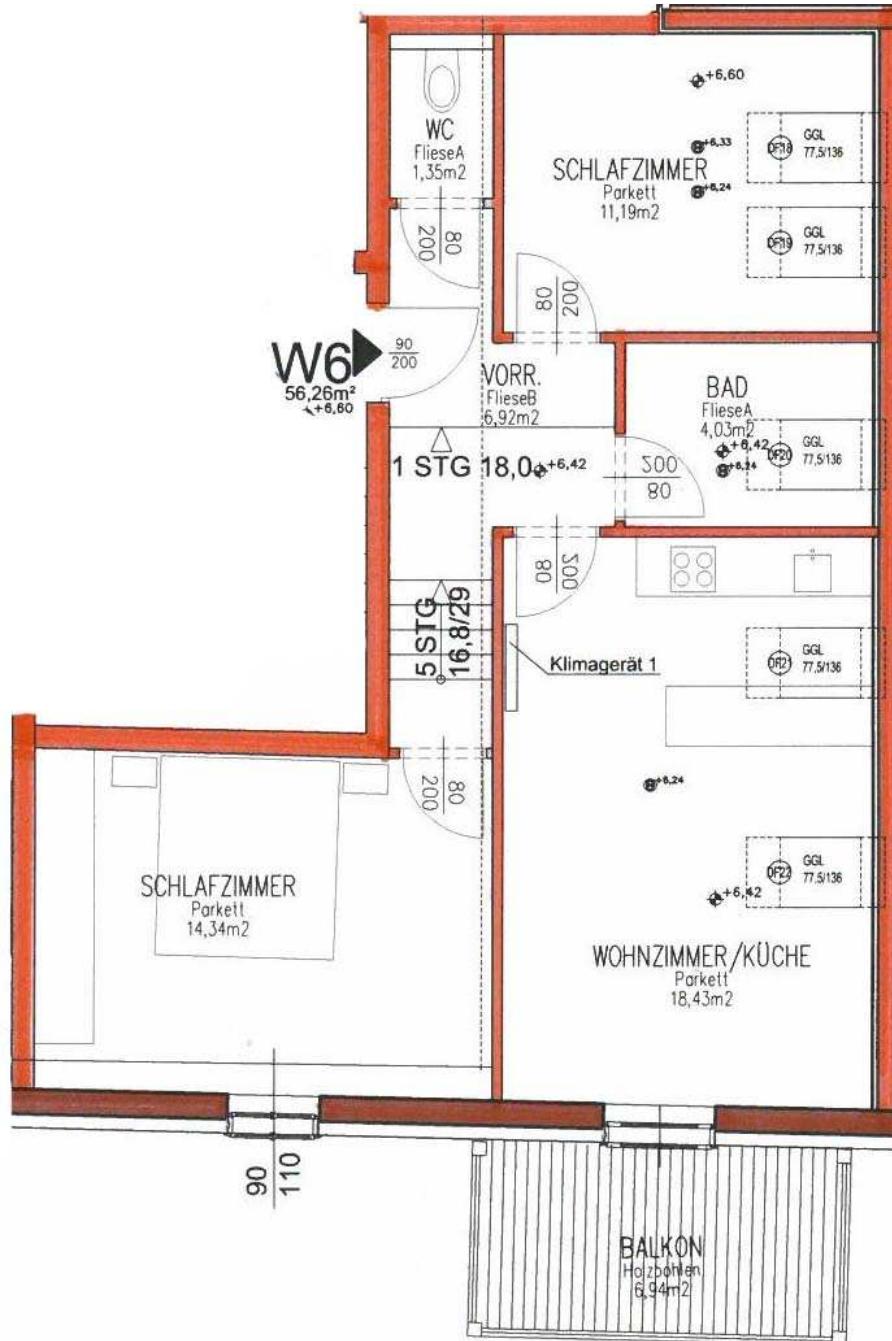
**KONTAKT:****AREV Immobilien GmbH, IMMOBILIENVERMITTLUNG  
KATHRIN GRAFONER**Europaplatz 4, 4020 Linz, [www.arev.at](http://www.arev.at)T: 0732/ 605533-366, [kathrin.grafoner@arev.at](mailto:kathrin.grafoner@arev.at)

# KLIMATISIERTE DACHGESCHOßWOHNUNG

KURZWERNHARTPLATZ 7, 4082 ASCHACH, TOP 06

- Zubehör:** Kellerabteil
- Parkplatz:** 1 Parkplatz ist im Mietpreis inbegriffen; jeder weitere Stellplatz: € 25,00 zzgl. 20% USt
- Energiekosten:** Strom wird direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben
- Mietbeginn/Dauer:** voraussichtlich 01. August 2013, befristetes Mietverhältnis
- Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten (HMZ + BK) zzgl. 20 % USt, somit Euro 1.610 (in Worten: eintausendsechshundertzehn) kann in bar oder in Form einer Bankgarantie hinterlegt werden.
- Vermittlungsprovision:** Das Erfolgshonorar der Firma AREV Immobilien GmbH für die Vermittlungstätigkeit sowie aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten beträgt bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes 1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20 % USt, somit **Euro 579,85** (in Worten: fünfhundertneunundsiebzig Komma fünfundachtzig). Rechtsgrundlage der Vermittlungstätigkeit sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Provision ist die Immobilienmaklerverordnung 1996 idgF.
- Vergebührungen:** Die Kosten der Vergebührungen sind vom Mieter zu tragen und betragen einmalig **ca. € 191,28**.
- Förderung:** Die Wohnanlage wurde mit Fördermitteln des Landes OÖ saniert, der künftige Mieter muss den Förderungslinien des Landes OÖ entsprechen. Wir informieren Sie gerne!

**Lageplan Ort:**

**Grundrissplan:**

Grundrissplan nicht maßstabgetreu!

Dargestellte Raumflächen sind Rohbaumaße.

Geringe Abweichungen der Wohnnutzfläche, sowie Abweichungen die sich durch die technische Ausführung ergeben sind möglich.

Die Bau und Ausstattungsbeschreibung ist ausschließlich maßgebend für den Lieferumfang.  
Sämtliche in den Plänen und Visualisierungen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Elemente, dienen der Veranschaulichung der Planunterlagen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.  
Das Angebot und Preise sind unverbindlich und freibleibend. Die Informationen wurden uns zur Verfügung gestellt. Irrtum vorbehalten.

**MERKBLATT**  
**zu den Richtlinien der OÖ Wohnbauförderung NEU 2008**

1. Geförderte Wohnungen dürfen gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993 bzw. NEU 2008 nur an förderbare Personen im Sinne § 2 Abs. 13 leg. cit. überlassen werden.

**Einkommen:****Zum Einkommen zählen:**

- bei Unselbständigen das Einkommen gemäß § 25 EstG 1988 abzüglich Werbungskosten gemäß § 16 EstG 1988 und der einbehaltene Lohnsteuer
- bei zur Einkommenssteuer veranlagten Personen: die Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 EstG 1988 ohne Abzug der Sonderausgaben, der außergewöhnlichen Belastungen, der Sanierungsgewinne, der Freibeträge nach § 104 und 105, der Investitionsfreibeträge, der Investitionsrücklage, abzüglich der festgesetzten Einkommensteuer
- bei pauschalierten Land- und Forstwirten 55 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes
- alle steuerfrei belassenen regelmäßigen Einkünfte zur Deckung des Unterhalts, die auf Grund eines Rechtsanspruches gewährt werden.

**Nicht zum Einkommen zählen:**

- Familienbeihilfe
- Leistungen für Behinderte, wie beispielsweise Blindenhilfe
- Pflegegeld
- Unterhaltsleistungen für Kinder, Waisenrente
- Lehrlingsentschädigung, Einkünfte aus Ferialtätigkeit

**Haushaltseinkommen:**

Die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.

**Förderbare Personen  
(Einkommensgrenzen):**

Jene Person,

- die beabsichtigt, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden
- die volljährig ist
- und deren Jahreshaushaltseinkommen folgende Grenzen nicht übersteigt, wobei die nachstehenden Beträge etwa dem Nettoeinkommen entsprechen.

Bei den Förderungen nach dem OÖ. Wohnbauförderungsgesetz 2008 gelten folgende Einkommensgrenzen

1 Person	Jahresnettoeinkommen	€ 37.000,00
2 Personen	Jahresnettoeinkommen	€ 55.000,00
für jede weitere Person im Haushalt		erhöht sich der Betrag um € 5.000,00
für jedes Kind, das nicht im Haushalt		des Förderungswerbers lebt, für das
aber Alimentationszahlungen zu leisten		sind, erhöht sich der Betrag jeweils um € 5.000,00

2. Die geförderten Wohnungen dürfen im Sinne des § 27 Abs. 1 OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993 bzw. NEU 2008 nur an solche Bewerber in Miete übertragen werden, die sich schriftlich verpflichten, ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der gegenständlichen geförderten Wohnung aufzugeben.

Hiermit bestätige(n) ich (wir) den Erhalt dieses Merkblattes und die Einhaltung der OÖ Wohnbauförderungsbedingungen.  
Einkommensbestätigung wird nachgereicht.

.....

Ort/Datum

.....

Unterschrift (Mieter)

## **Nebenkostenübersicht und weitere Informationen**

### **Miete/Pacht/Baurecht**

Dieses Formular wird Ihnen von der Firma



AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Frau Kathrin Grafoner vertreten ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in  einem/  keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

#### **I. Nebenkosten Mietverträge**

#### **II. Nebenkosten Pachtverträge**

#### **III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten**

#### **IV. Energieausweis**

#### **V. Grundlagen der Maklerprovision**

#### **VI. Konsumentenschutzbestimmungen**

#### **VII. Rücktrittsrechte**



## I. Nebenkosten Mietverträge

### 1. Vergebührungs 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.

Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (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 Urkundenerichters.

### 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.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer nicht** in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig miteinzurechnen, 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 Vermieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch $\frac{1}{2}$ BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch $\frac{1}{2}$ BMM
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter (nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.)	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	$\frac{1}{2}$ BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	$\frac{1}{2}$ BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch $\frac{1}{2}$ BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch $\frac{1}{2}$ BMM
Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO).		

## **II. Nebenkosten Pachtverträge**

**1. Vergebühring** des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttonpachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttonpachtzinses.

**2. Vertragserrichtungskosten** nach den Tarifen 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 entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei **unbestimmter Pachtdauer**.....5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei **bestimmter Pachtdauer**  
bis zu 6 Jahren.....5%      bis zu 12 Jahren.....4%  
bis zu 24 Jahren.....3%      über 24 Jahre.....2%

jeweils plus 20% USt.

Für die Vermittlung von Zugehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% USt vereinbart werden.

#### **b) Unternehmenspacht**

Bei **unbestimmter Pachtdauer**.....3-facher monatlicher Pachtzins

Bei **bestimmter Pachtdauer**  
bis zu 5 Jahren.....5%  
bis zu 10 Jahren.....4%  
über 10 Jahre.....3%

jeweils plus 20% USt.

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

## **III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten**

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von  
10 bis 30 Jahren 3%  
über 30 Jahre 2%  
des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2% eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3% zzgl. USt berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs 4 IMVO). Da die Obergrenze mit 2% des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

## **IV. Energieausweis**

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass **bei Verkauf** oder **In-Bestand-Gabe** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer oder Bestandgeber dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Der Verkäufer oder Bestandgeber 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.

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. Davon abweichende Vertragsbestimmungen (zB Verzicht auf Energieausweis, Einschränkung der Gewährleistung) können nicht rechtswirksam vereinbart werden.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Länder kein Energieausweis erstellt werden muss.

## V. 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 vertrags-gemäße 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 Mühevaltung, 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.
2. 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 Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
3. 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;
4. 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

5. 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

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. 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.***

## VI. Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG (1) 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 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 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 Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

## VII. Rücktrittsrechte

### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertrags-erklärung

- 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 Zweischrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweischrift 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.

### 2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertrags-erklärung

- 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 oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

**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.

### 3. 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 Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

### 4. 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 € 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 Mietwohnbau) 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 auszustellenden 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 6 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 Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 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 Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.**

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

*Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.*

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, 1040 Wien, Favoritenstr. 24/11, [www.ovи.at](http://www.ovи.at), e-Mail office@ovi.at  
Bestellungen: Druckerei Philipp GmbH, 2500 Baden, Grabengasse 27,  
Tel. 02252/86 110, Fax 02252/42 920