



IMMOBILIEN
ATELIER76

Wiener Bundesstraße 176a, 4050 Traun | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 380

Ein Zuhause mit Seele, Gartenparadies & zwei Wohnebenen – liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in Traun



Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA

Geschäftsführer

+43 650 9575900

schwarzl@atelier76.at

www.atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Ein Zuhause mit Seele, Gartenparadies & zwei Wohnebenen – liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in Traun



Lage

4050 Traun | Wiener Bundesstraße 176a | ca. 162 m² Wohnnutzfläche | 2 Wohnebenen | 2 Garagen | 3 PKW-Stellplätze | ca. 64 m² Keller

Beschreibung

Manche Häuser sind einfach Immobilien – andere werden über Jahrzehnte zu einem echten Zuhause. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in 4050 Traun gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Auf einem wunderbar eingewachsenen Grundstück erwartet Sie ein Haus, das über viele Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt, behutsam instand gehalten und immer wieder sinnvoll modernisiert wurde. Herzstück der Liegenschaft ist der **idyllische, traumhaft eingewachsene Garten**, der dem Anwesen eine ganz besondere Atmosphäre verleiht: viel Grün, gewachsene Strukturen und ein privater Rückzugsort, wie man ihn heute nur noch selten findet.

Zwei Wohnebenen – außergewöhnlich flexibel nutzbar

Die rund **162 m² Wohnnutzfläche** verteilen sich auf zwei Etagen, die jeweils **separat als eigenständige Wohneinheit genutzt werden könnten**.

Damit bietet das Haus eine bemerkenswerte Flexibilität:

- großzügiges Einfamilienhaus für eine Familie
- Wohnen über zwei Generationen
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- separate Nutzung für erwachsene Kinder
- oder eine spätere Vermietung einer Ebene



IMMOBILIEN
ATELIER76

Die klare Aufteilung macht das Haus damit nicht nur für Familien, sondern auch für Käufer interessant, die Wert auf langfristige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Gepflegt, modernisiert und technisch gut aufgestellt

Obwohl das Haus ursprünglich um **1965** errichtet wurde, wurde laufend investiert und der Bestand mit Bedacht erhalten.

Besonders hervorzuheben sind:

□ **Luftwärmepumpe – vor rund 5 Jahren komplett erneuert**

Die ursprüngliche Heiztechnik wurde durch eine moderne Luftwärmepumpenanlage ersetzt.

□ **Dach – vor rund 7 Jahren komplett erneuert**

Das Dach wurde vollständig neu ausgeführt und stellt damit eine wesentliche bereits erledigte Investition dar.

□ **Fenster – Ende der 1990er-Jahre erneuert**

Die Fenster wurden im Zuge einer früheren Modernisierung bereits ausgetauscht.

□ **Keller – rund 64 m² Nutzfläche**

Der großzügige Keller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Auch der Technikraum wurde vollständig neu verfliesen und präsentiert sich entsprechend gepflegt.

Über die Jahre wurde nicht auf kurzfristige Effekte, sondern auf den **Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des Hauses** Wert gelegt.

Das eigentliche Highlight: der Garten

Wer einen Garten nicht nur als Grünfläche, sondern als **Lebensraum** versteht, wird dieses Grundstück besonders schätzen.

Der Garten ist über viele Jahre gewachsen und wurde von den bisherigen Bewohnern mit viel Liebe gepflegt. Dadurch ist eine Atmosphäre entstanden, die man bei neu angelegten Gärten kaum nachbilden kann.

Hier findet man Ruhe, Privatsphäre und Platz für die schönen Dinge des Lebens – vom Frühstück im Grünen über gemütliche Sommerabende bis hin zu Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

Der Garten ist damit weit mehr als eine Außenfläche: **Er ist ein wesentlicher Teil des Hauses und prägt den Charakter dieser Liegenschaft.**

Platz für Autos ist ausreichend vorhanden

Auch hinsichtlich der Stellplätze bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Komfort:

2 Garagen sowie 3 zusätzliche PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung.

Damit ist ausreichend Platz für die eigene Familie, mehrere Fahrzeuge, Gäste oder auch Hobby und Freizeit vorhanden.



IMMOBILIEN
ATELIER76

Eine Adresse mit bester Verbindung nach Linz und ins Umland

Die Lage nahe der Wiener Bundesstraße verbindet die Vorzüge einer gut erschlossenen Stadt mit der Nähe zu den wichtigen Zentren des Zentralraums.

Traun bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist insbesondere für jene interessant, die **urban gut angebunden leben, gleichzeitig aber nicht auf die Vorzüge eines eigenen Hauses mit Garten verzichten möchten**.

Auch ohne Auto ist die Region gut erschlossen: In Traun stehen Stadtbuss, regionale Busverbindungen, die StadtRegioTram sowie ÖBB-Verbindungen zur Verfügung.

Für Autofahrer bestehen über die **A1 sowie die B1 und B139** sehr gute Verbindungen in Richtung Linz, Ansfelden, Wels und in das weitere Zentralraumgebiet. Auch der Flughafen Linz-Hörsching befindet sich in der näheren Umgebung.

Damit ist die Lage gleichermaßen interessant für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Landeshauptstadt Linz schätzen.

Ein Haus für Menschen, die Charakter statt Neubau von der Stange suchen

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die das Besondere nicht unbedingt in einem Neubau sehen, sondern in einem **gewachsenen Zuhause mit Charakter, einem außergewöhnlichen Garten und bereits durchgeführten wichtigen Investitionen**.

Die jetzigen Bewohner werden das Haus verlassen, weil sie künftig barrierefrei wohnen möchten und die Pflege des großen Gartens zunehmend zu aufwendig geworden ist.

Damit eröffnet sich für neue Eigentümer die seltene Gelegenheit, ein über Jahrzehnte liebevoll gepflegtes Zuhause zu übernehmen und es nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein Haus mit Geschichte. Ein Garten mit Atmosphäre. Und viel Raum für eine neue Geschichte.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich vorstellen zu dürfen.

Hinweis zu den Unterlagen und Visualisierungen

Sämtliche Angaben und Informationen zu dieser Liegenschaft basieren auf den von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den uns vorliegenden Informationen. Aufgrund der Historie des Hauses können geringfügige Abweichungen von den ursprünglichen Planunterlagen nicht ausgeschlossen werden. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und vorbehaltlich einer vollständigen Prüfung.

Die im Exposé dargestellten Bilder dienen teilweise der **anschaulichen Visualisierung möglicher Gestaltungsideen** und wurden unter anderem mithilfe von KI-gestützten Bildbearbeitungen aufbereitet. Sie sollen einen Eindruck vom Potenzial und der besonderen Atmosphäre der Liegenschaft vermitteln, stellen jedoch **keine verbindliche Darstellung des tatsächlichen Zustands** dar.

Eine persönliche Besichtigung vor Ort kann durch Bilder und Visualisierungen selbstverständlich nicht ersetzt



IMMOBILIEN
ATELIER76

werden. Wir empfehlen daher, sich im Rahmen eines Besichtigungstermins selbst ein umfassendes Bild von der Liegenschaft, ihrem Zustand und ihren Möglichkeiten zu machen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



IMMOBILIEN
ATELIER76

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.081 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Wohnfläche:	ca. 162 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 224 m ²	Beziehbar:	31.12.2026
Kellerfläche:	ca. 62 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	8		
Bäder:	2		
WCs:	2		
Abstellräume:	4	Lagebewertung:	gut
Gärten:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	gepflegt
Garagen:	2	Baujahr:	1965
Stellplätze:	3	Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2021
		Letzte Generalsanierung:	2021

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Satteldach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett		
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausblick:	Grünblick	WCs:	Toilette
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Räume:	WG geeignet	Küche:	Einbauküche
		Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielfeld, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	500.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	2.232,14 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



IMMOBILIEN
ATELIER76

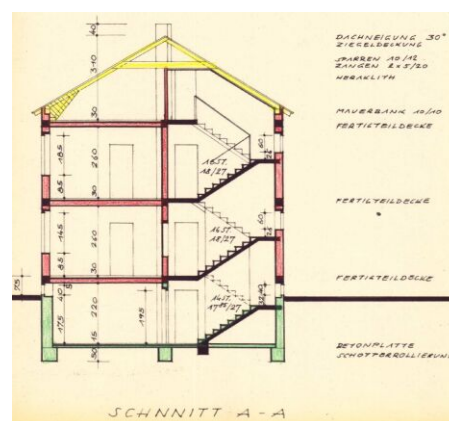
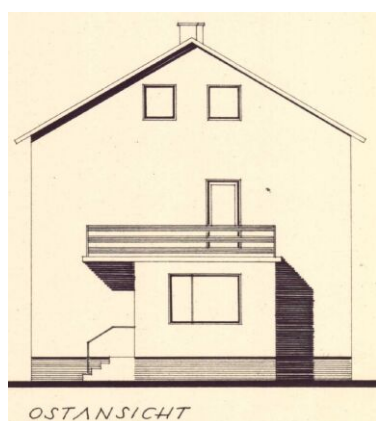
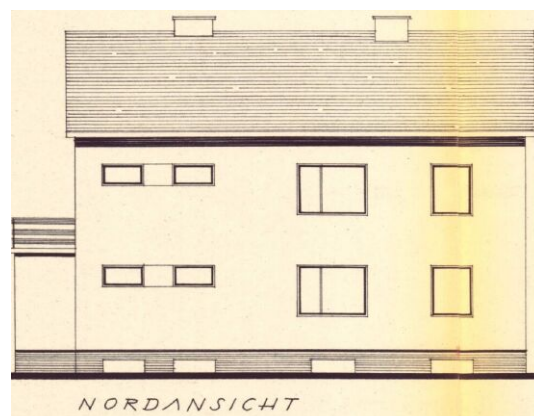
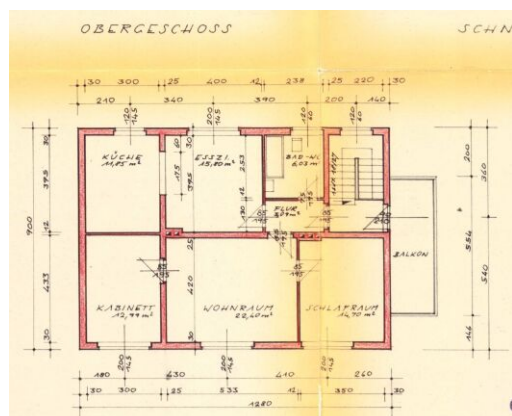
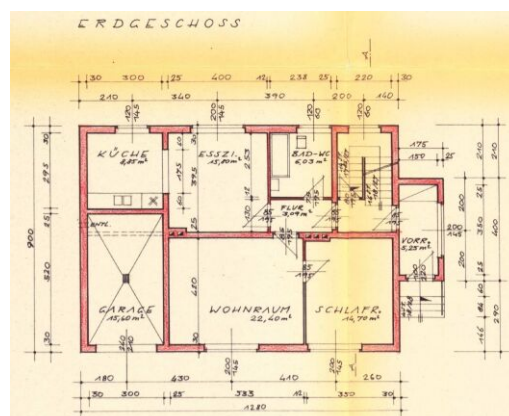
Weitere Fotos

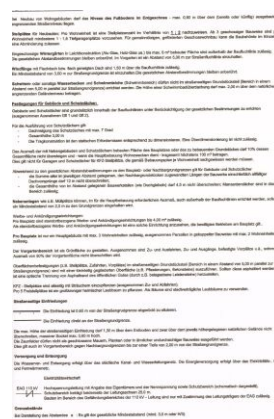
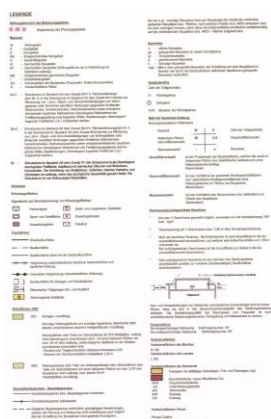
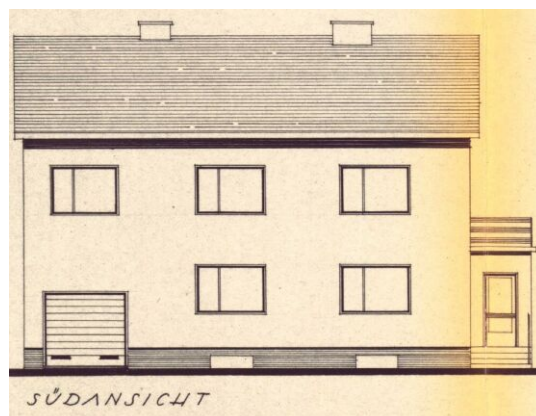
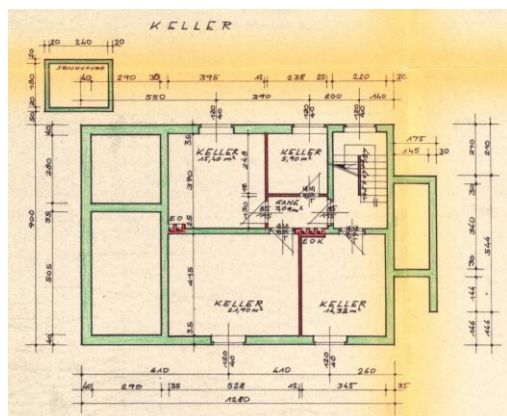




IMMOBILIEN
ATELIER76









IMMOBILIEN
ATELIER76

Lärmschutz

Bei Errichtung neuer Wohnhäuser oder neuen Wohnraumes in Planungsbiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten (z.B. ONORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Bauverfahrenverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der Forderungen in § 4 Oö. BauTV 1994 - Mindestschallschutz von Außenbauteilen - zu erbringen. Besonders schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind ausschließlich lärmschutzorientiert auszurichten. Die Ausrichtung der Schlafkammern soll nach Möglichkeit betriebsabgewandt erfolgen. Ansonsten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen (Fenster + Schalldämmfenster) vorzusehen.

Fluglärmschutz

Für Wohngebiete und gemischte Baugebiete (ohne Einschränkung), die in der Fluglärmschutzzone B oder C gelegen sind, oder Teile derselben, wird eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 Bruttogeschossflächenzahl festgelegt. In der Bruttogeschossflächenzahl sind ausgebauter Dachgeschoss und ausgebauter Dachterrasse einzuschließen.

Die Fluglärmschutzzone wird von der äußeren Linie der dargestellten Bandstruktur eingeschlossen.

- B Beurteilungspegel L (DN) 66 - 75 dB
C Beurteilungspegel L (DN) 60 - 65 dB

Aus den Fluglärmschutzzone B und C gelegenen Baulandflächen der Wohn-, Dorf-, Kerngebiet und Gemischtes Baugebiet sind als Schutzzone im Baubestand § 21, Abs. 1, getrennt von den Zusatz-Bm-B oder Bm-C, ausgewiesen. In diesen Schutzzone haben Gebäude oder Gebäudeteile im Rahmen von Neu-, Zu- und Umbauten zum Zwecke der Wohnraumschaffung folgenden bauakustischen Mindestanforderungen zu entsprechen:

Mindestschallschutz *)	
R' (nw, w)	
ZONE B	ZONE C
48 dB	43 dB
47 dB	47 dB

Außenbauteile einschl. Fenster und Außenlärm R' (nw, w)*)
Decken und Wände gegen Dachböden R' (nw, w)
*) R' (nw, w) bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß am Bau, das sich aus den Teilmaßnahmen der Außenbauteile und der Fenster bzw. Außenlärm ergibt.
*) Ohne Berücksichtigung der Fenster und Außenlärm müssen Außenwände und Dachschichten eine Mindestschallschuttwertung R' (nw) nach den Erfordernissen für die Schallschuttwertung, mindestens jedoch eine solche von 47 dB aufweisen. Das bewertete Schalldämm-Maß R' (nw) von Fenstern und Außenlärm darf nicht mehr als 5 dB unter dem erforderlichen bewerteten resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' (nw, w) für den gesamten Außenbauteil liegen.

Hinweise:

Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Hirsching vom 5.07.1961.

§ 94 Luftfahrtgesetz BGG, Nr. 253/1967 i.d.g.F.

§ 19 Oö. Straßengesetz, LGBl. Nr. 64/1991 i.d.g.F.

Maße sind in Maßangabe (Knoten) oder maßstäblich zu entnehmen



IMMOBILIEN
ATELIER76

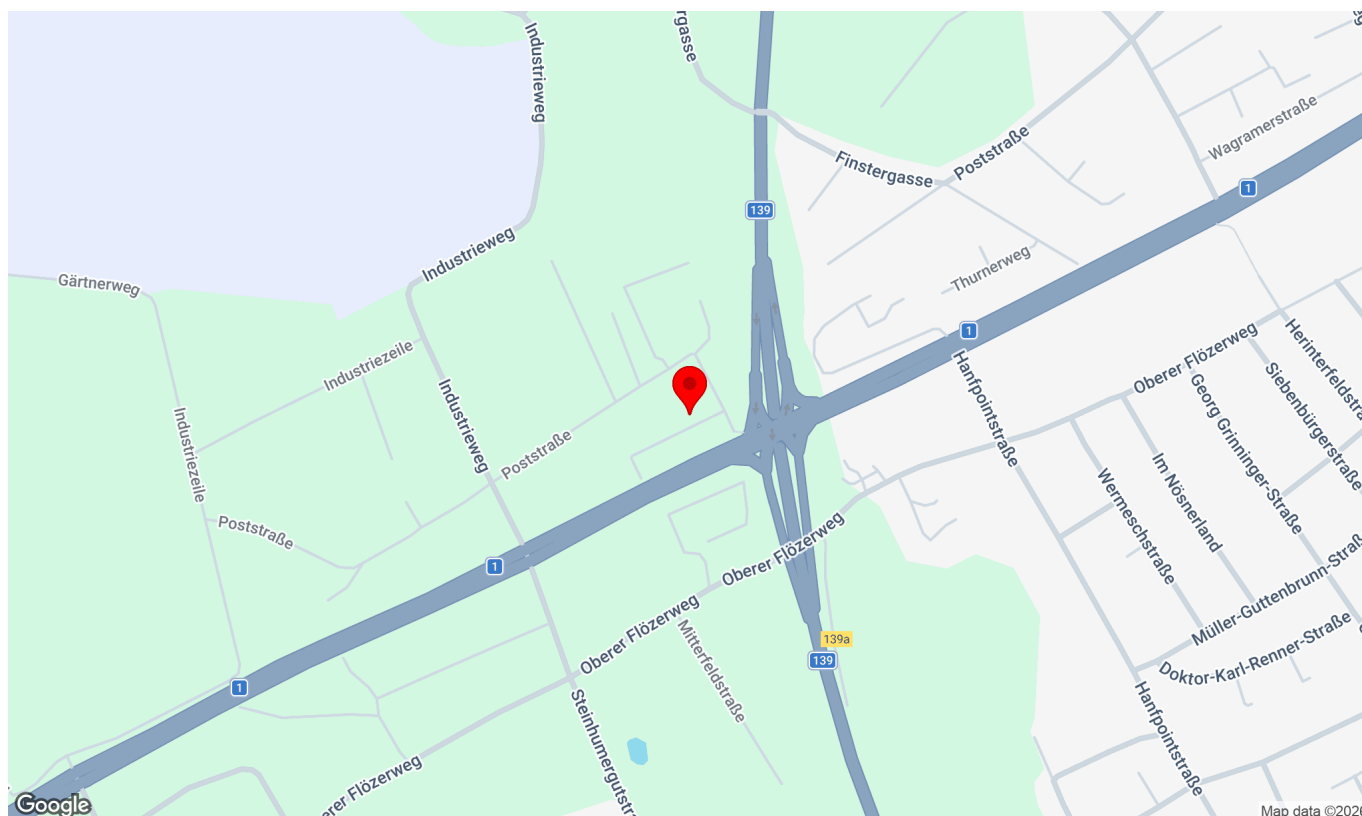
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Lage

Wiener Bundesstraße 176a, 4050 Traun



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.775 m
Apotheke	1.800 m
Klinik	2.250 m
Krankenhaus	7.925 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.075 m
Bäckerei	1.150 m
Einkaufszentrum	1.825 m

Verkehr

Bus	375 m
Straßenbahn	1.050 m
Bahnhof	2.550 m
Autobahnanschluss	4.150 m
Flughafen	2.275 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.075 m
Schule	1.500 m
Universität	5.450 m
Höhere Schule	9.650 m

Sonstige

Bank	1.550 m
Geldautomat	1.550 m
Post	1.550 m
Polizei	1.675 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

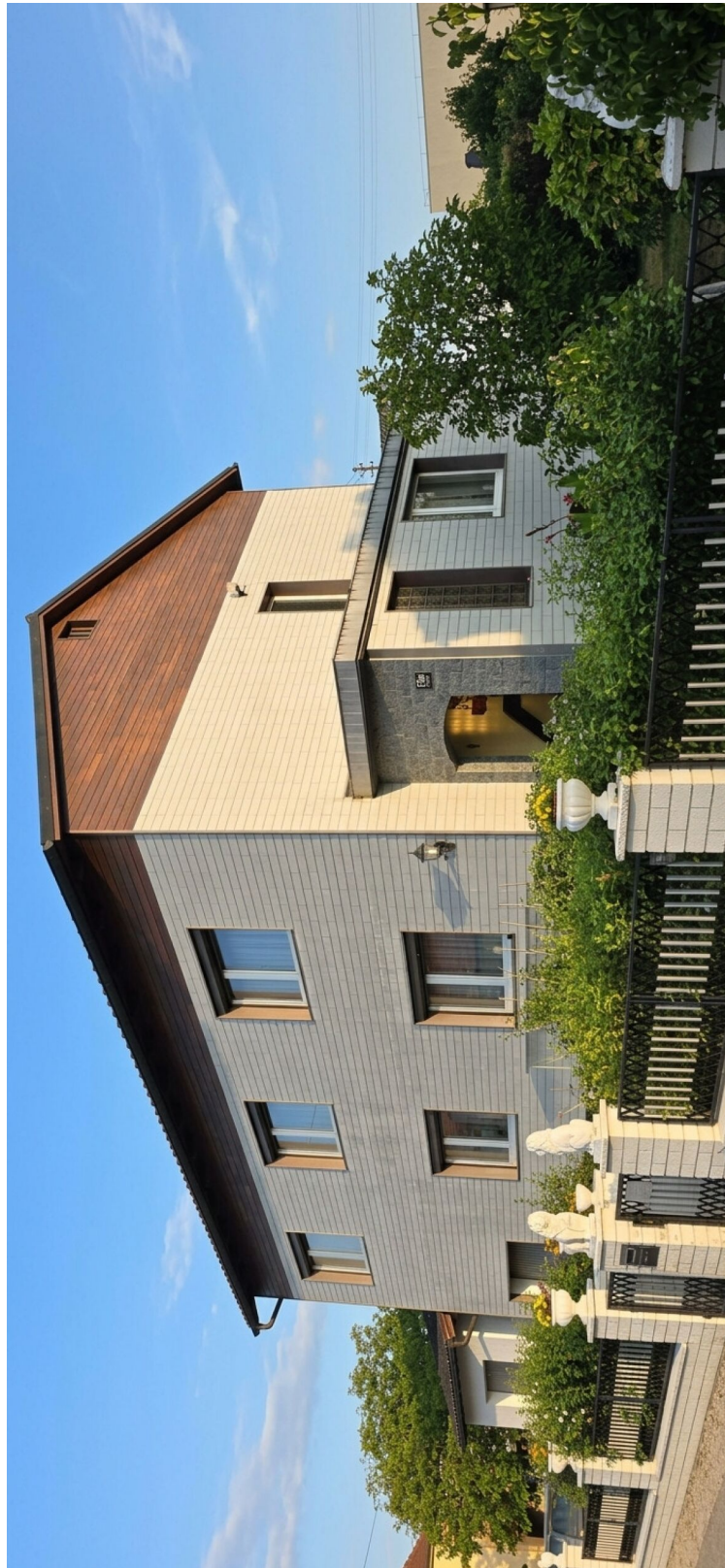
Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



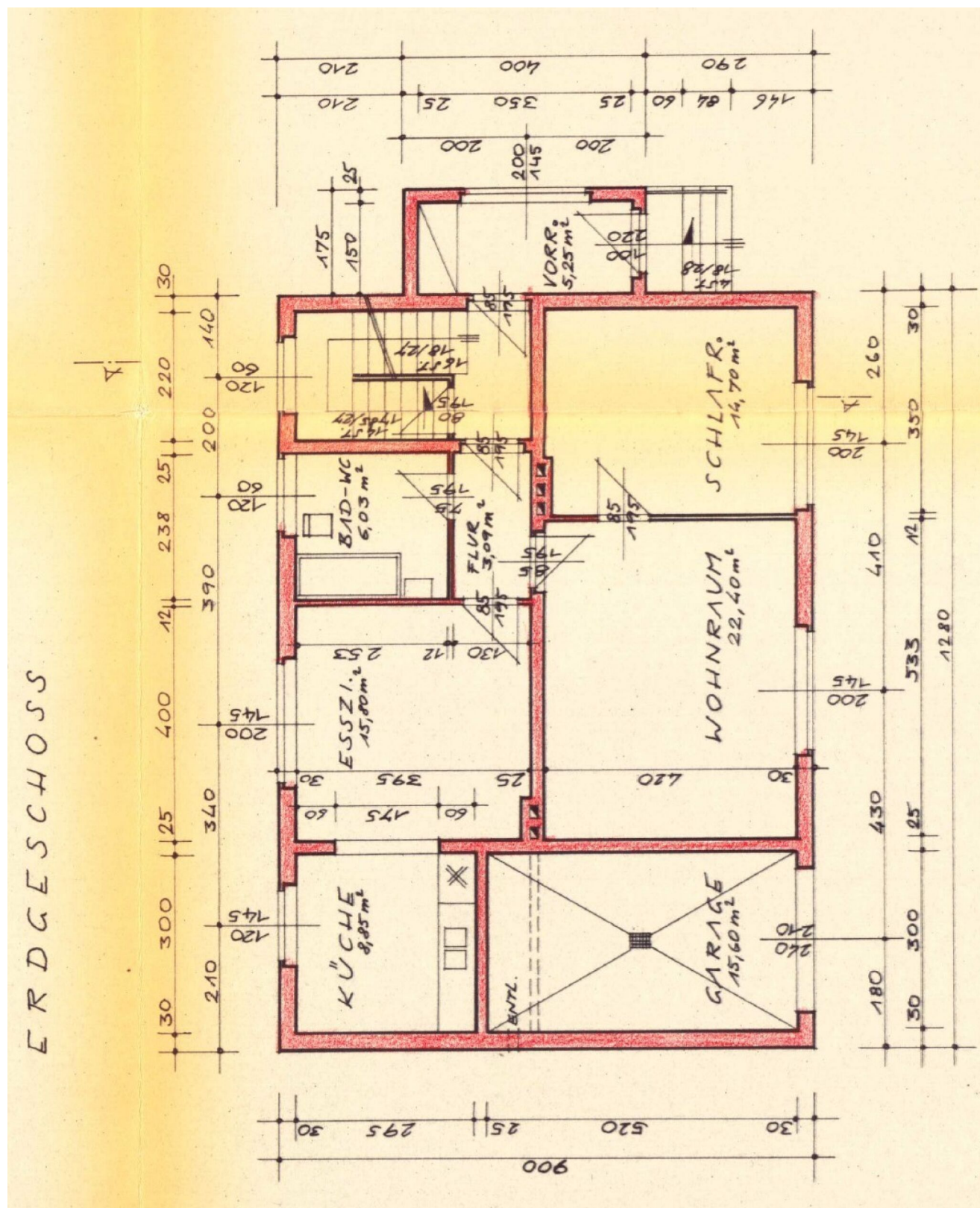


IMMOBILIEN
ATELIER76

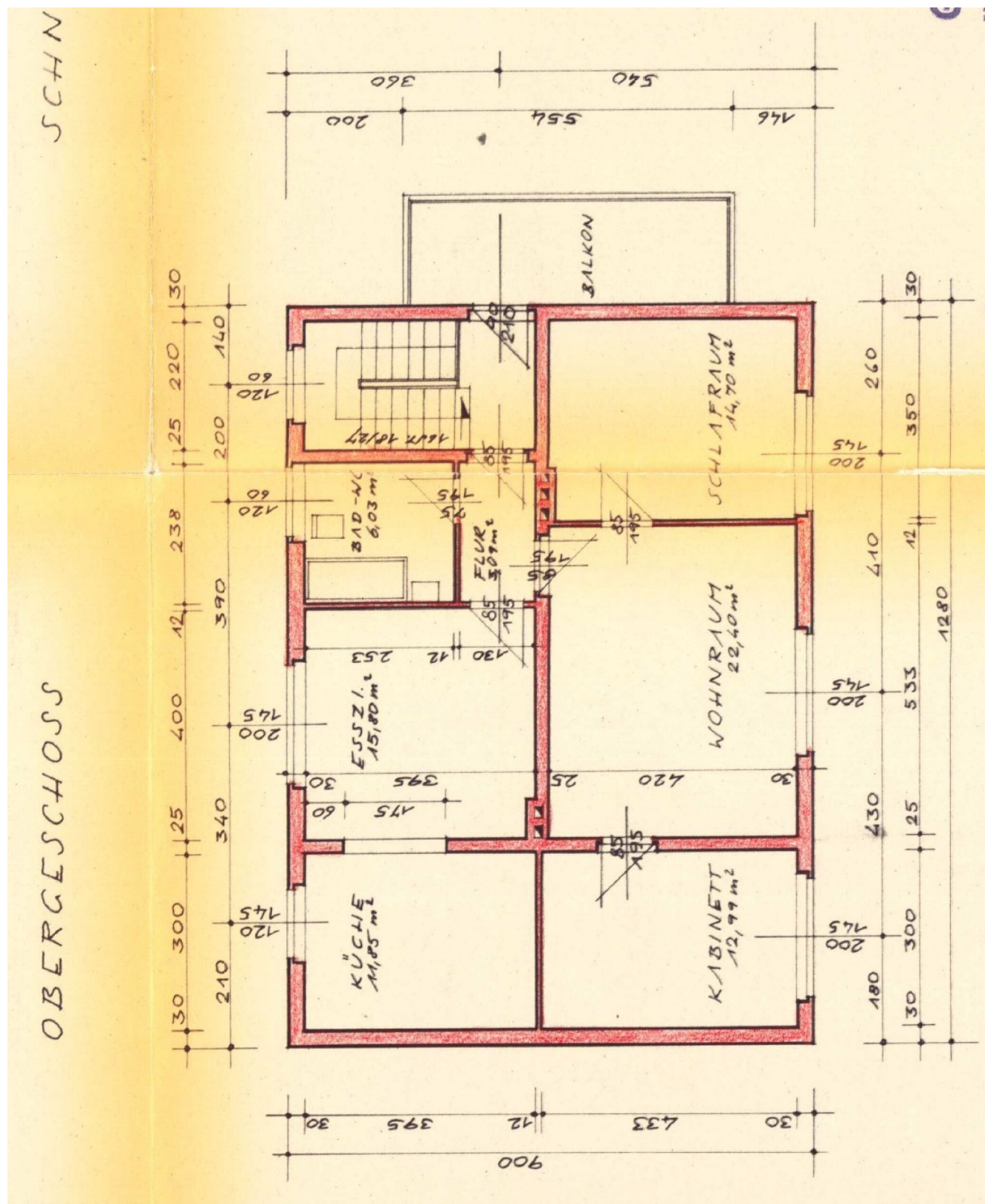
Plan



Plan



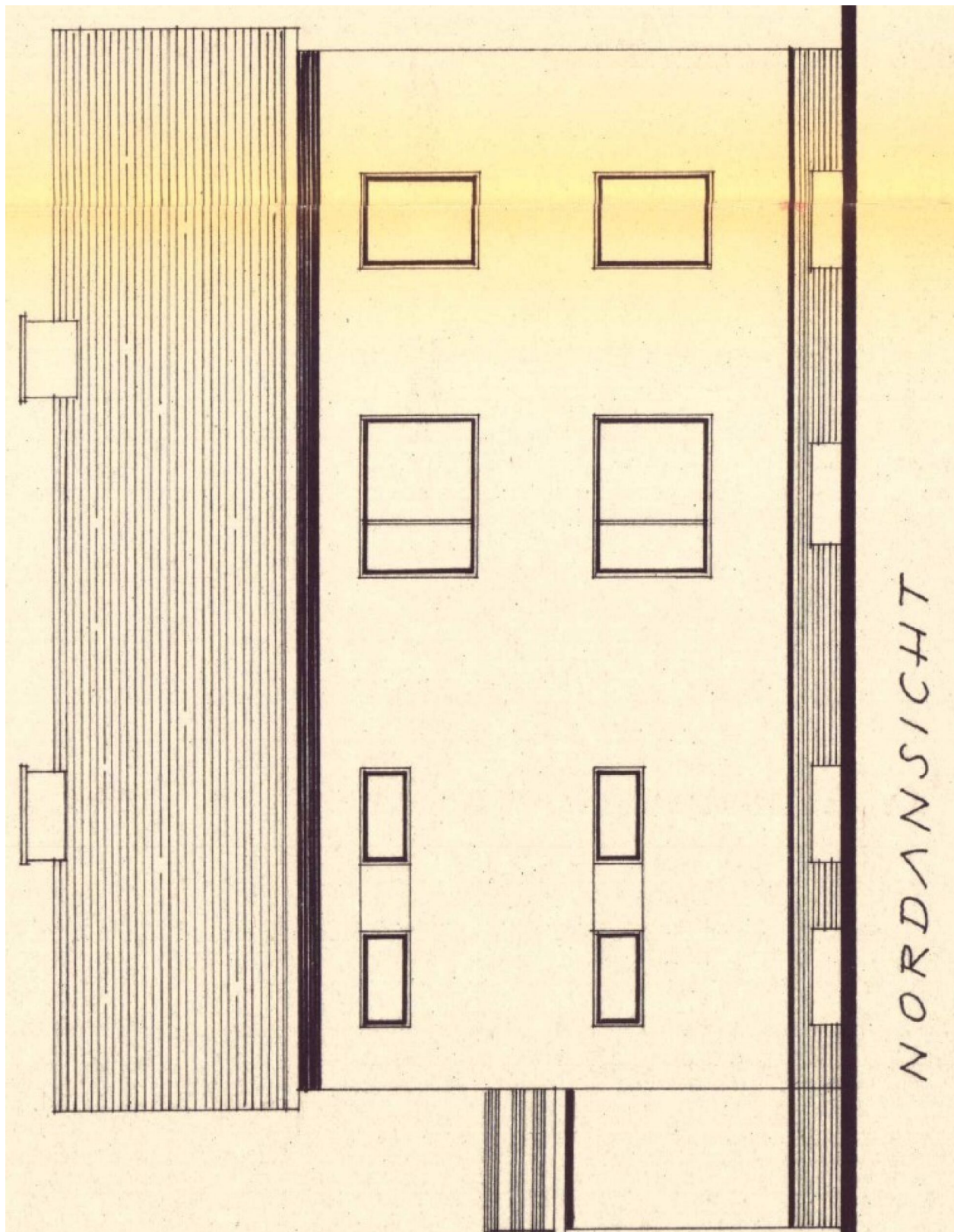
Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

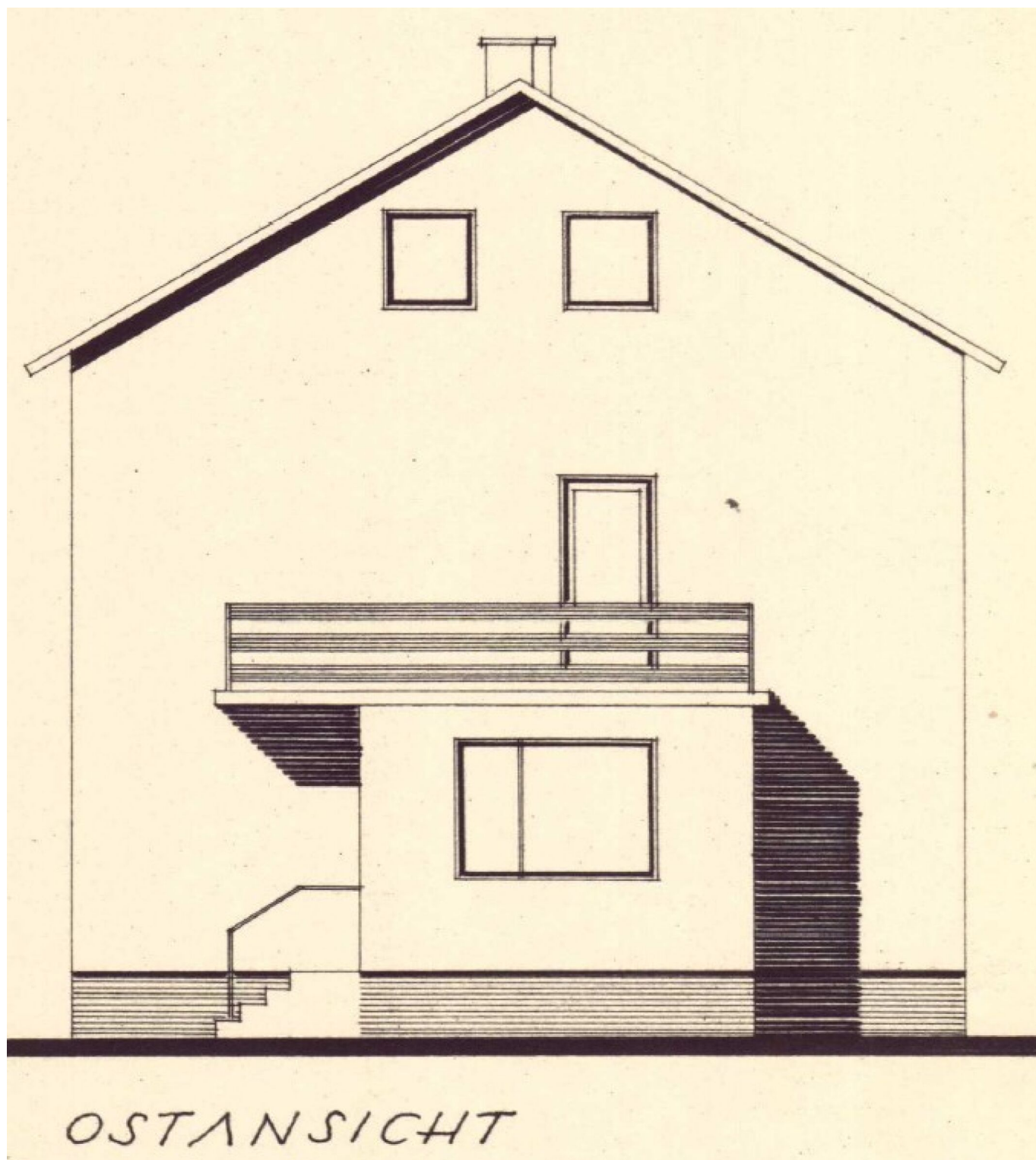
Plan



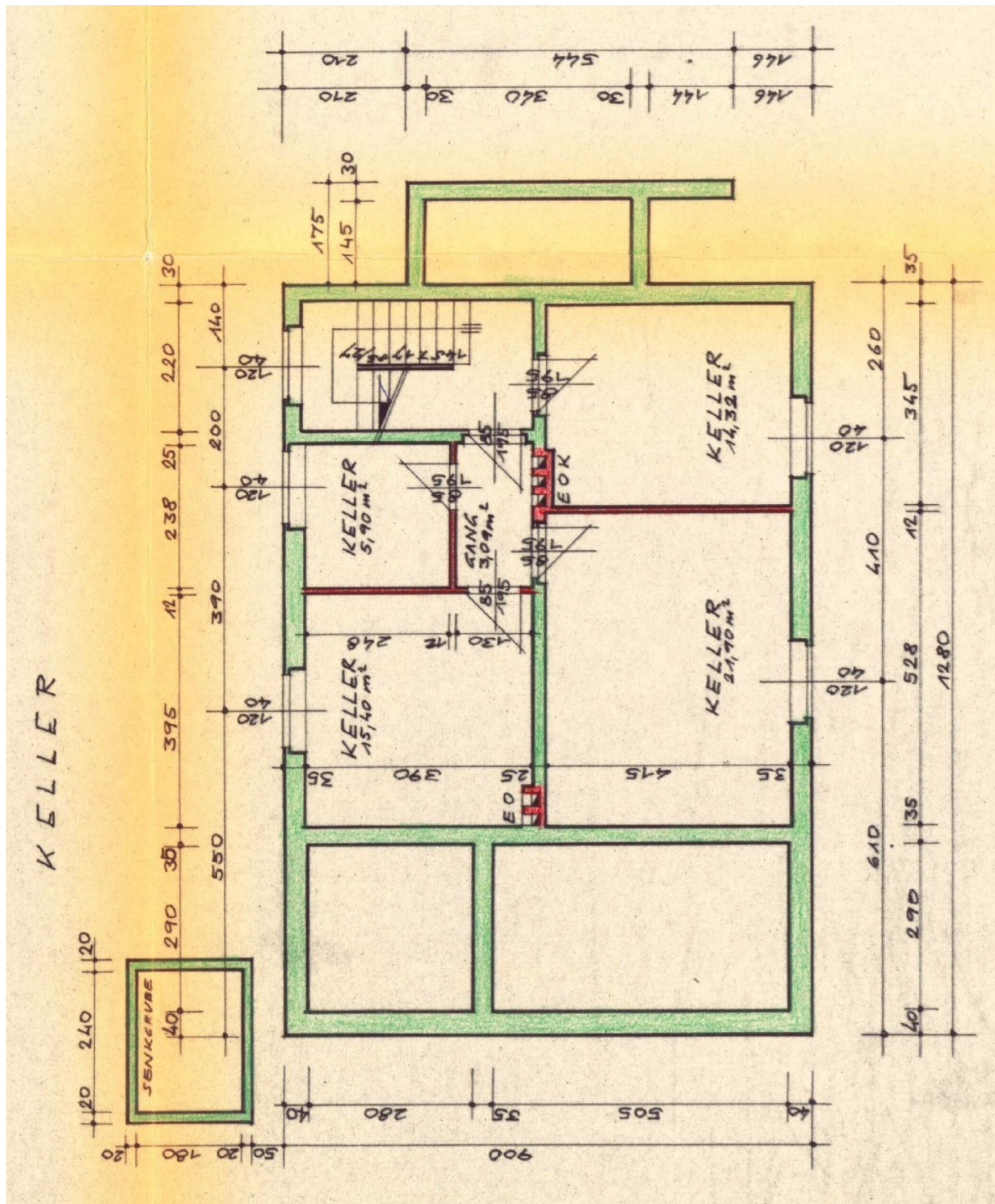


IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



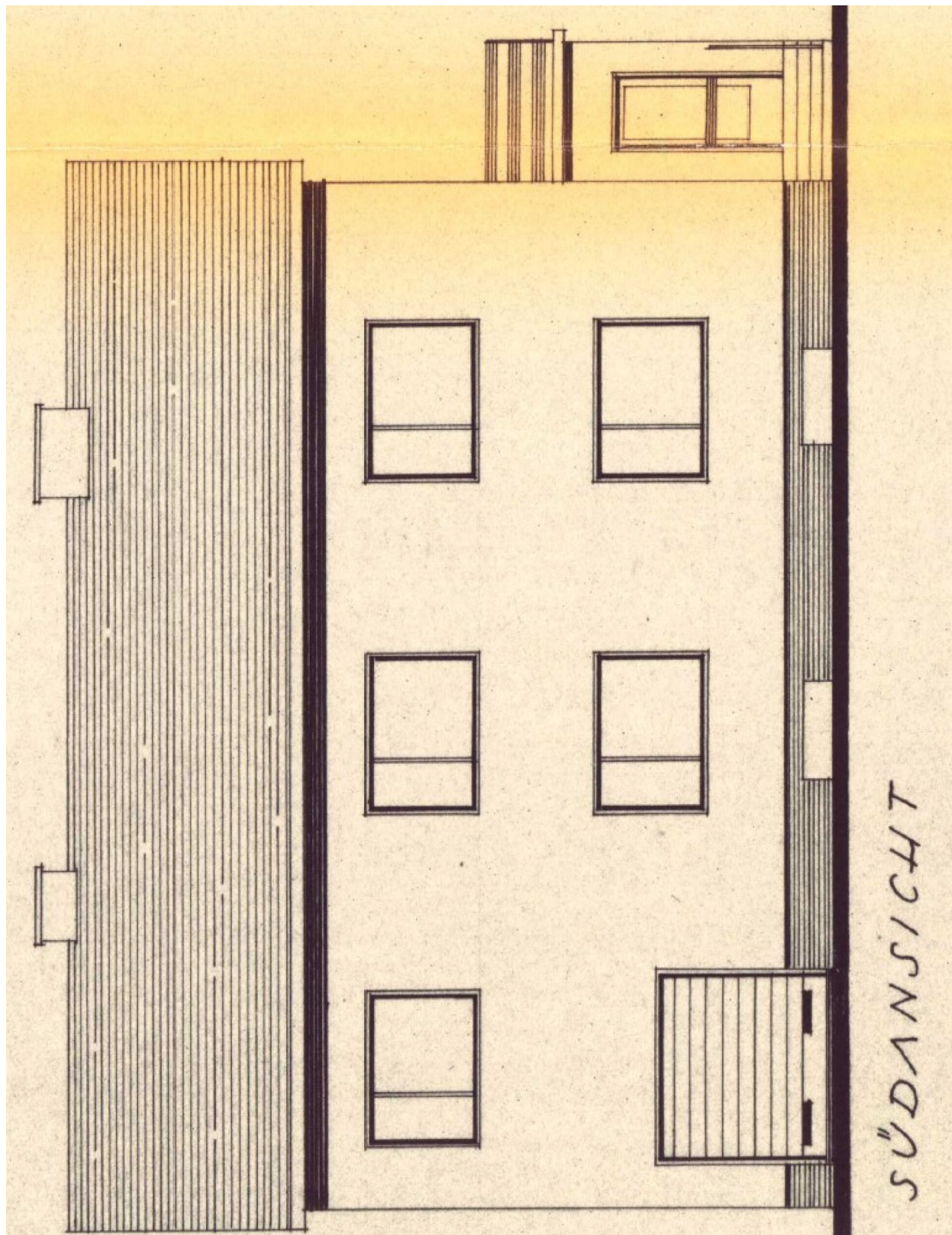
Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



Plan



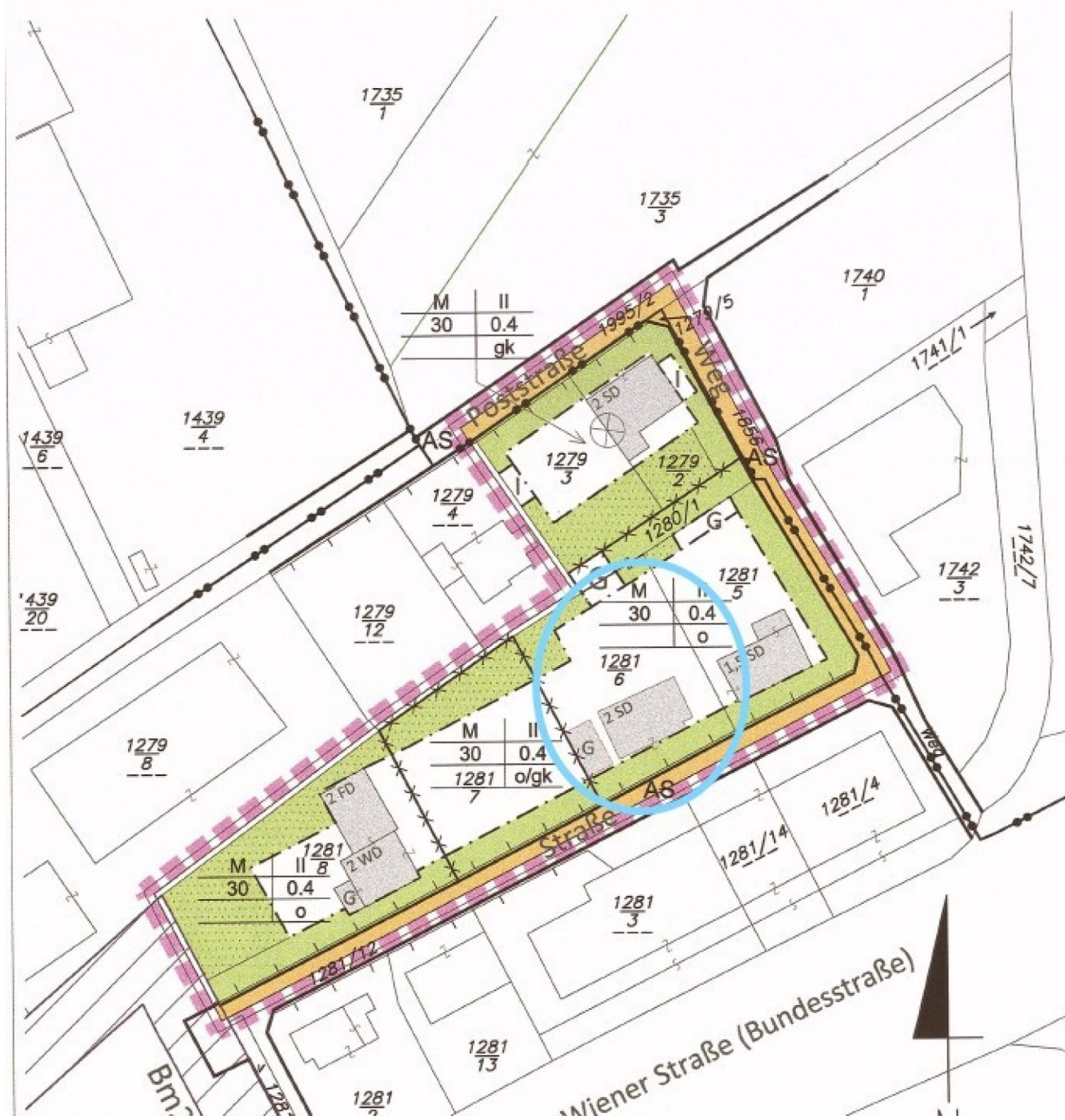
IMMOBILIEN
ATELIER76





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



IMMOBILIEN
ATELIER76

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at

Plan

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Begrenzung des Planungsgebietes

Bauland

- W - Wohngebiet
- D - Dorfgebiet
- K - Kerngebiet
- KS - Eingeschränktes Kerngebiet
- G - Geschäftsgebiet
- M - Gemischtes Baugebiet
- M* - Gemischtes Baugebiet (Wohngebäude nur in Verbindung mit Betrieben zulässig)
- MB - Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
- I - Industriegebiet
- SO - Sondergebiet des Baulandes (Feuerwehr- Rotes Kreuzzentrale)
- A - Verdachtsfläche Altlast

Bm1 - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm1 lt. Flächenwidmungsplan Nr. 4; In der Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm1 können zur Minderung von Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von Wohngebieten oder ähnlichen sensiblen Nutzungen gegenüber Emittanten (Bahnstrecke, Verkehrsstraßen, Betriebsstandorte) neben emissionsmindernden baulichen Maßnahmen überwiegend Maßnahmen der Freiflächengestaltung (wie begrünte Wälle, Bepflanzungen, überwiegend begrünte Freiflächen u.ä.) vorgesehen werden.

Bm2 - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm2 lt. Flächenwidmungsplan Nr. 4; In der Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm2 können zur Minderung von Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von Wohngebieten oder ähnlichen sensiblen Nutzungen gegenüber Emittanten (Bahnstrecke, Verkehrsstraßen, Betriebsstandorte) neben emissionsmindernden baulichen Maßnahmen überwiegend Maßnahmen der Freiflächengestaltung (wie begrünte Wälle, Bepflanzungen, überwiegend begrünte Freiflächen u.ä.) vorgesehen werden.

Ff - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Ff: Die Schutzzone ist als überwiegend durchgrünte Freifläche, bepflanzt mit heimischen Bäumen und Sträuchern, herzustellen. Die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, internen Verkehrs- und Gehwegen ist zulässig, wenn das durchgrünte Gesamtbild gewahrt bleibt. Die Schutzzone ist von Bebauungen freizuhalten.

Grünland

Erholungsflächen

Signaturen zur Kennzeichnung von Erholungsflächen

- Parkanlagen
- Sport- und Spielfläche
- Dauerkleingärten
- Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
- Erwerbsgärtner
- Friedhof

Fluchtlinien

- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie
- Baufuchtlinie ident mit der Straßenfluchtlinie
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gebäudehöhen und baulicher Nutzung
- Grenzlinie (Abgrenzung unterschiedlicher Widmung)
- Baufuchtlinie für Garagen und Schutzdächer
- Überdachte Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- Abzutragende Gebäude

Grünflächen (Gf)

- Gf1:** Garagen unzulässig
Sonstige Nebengebäude und sonstige begehbbare, überdachte nicht allseits umschlossene bauliche Anlagen/Bauten unzulässig
Schutzdächer oder Teile von Schutzdächern für KFZ-Stellplätze - welche nicht überwiegend umschlossen sind - mit einer bebauten Fläche von max. 35 m² sind zulässig, wobei folgende Abstände zu der Straßen-Grundgrenze einzuhalten sind:
- Abstand der Tragkonstruktion (Stützen) mindestens 2,00
- Abstand der Dachkonstruktion mindestens 1,00 m
- Gf2:** Nebengebäude oder Teile von Nebengebäuden bzw. Schutzdächer oder Teile von Schutzdächern mit einer bebauten Fläche von max. 2,4% des Bauplatzes sind zulässig; max. jedoch 25 m².
Freistellplätze unzulässig.

Grundstücksgrenzen - Bauplatzgrenzen

- Grundstücksgrenze bzw. Bauplatzgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze aufzulassen
- Geplante Bauplatzgrenze verbindlich; geringfügige Abweichungen, welche die Planung und Bebauung nicht beeinflussen sind möglich. Bei der Schaffung von Bauplatzen sind geplante Grundgrenzauflassungen durchzuführen.

Bei der s gr - sonstige Bauweise kann pro Baugruppe die Anzahl der verbindlich geplanten Bauplätze bzw. Flächen, nach welchen Anteile i.S.d. WEG verbunden sind, um eine verringert werden, wenn diese Grundstücksfläche annähernd verhältnismäßig auf die verbleibenden Bauplätze bzw. WEG - Flächen aufgeteilt wird.

Bauweise

- o - offene Bauweise
- gk - gekuppelte Bauweise an dieser Grundgrenze
- gr - Gruppenbauweise
- g - geschlossene Bauweise
- s - Sonstige Bauweise
- o/gk - offene oder gekuppelte Bauweise: bei Schaffung von zwei Bauplätzen im Bereich der durch die Baufuchtlinien definierten Baufächten gekuppelte Bauweise verbindlich.

Gebäudehöhe

Zahl der Vollgeschosse:

III Höchstgrenze

II Zwingend

III-IV Mindest- bis Höchstgrenze

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone Füllschema

Bauland	W	II	Zahl der Vollgeschosse
Bebaubare Fläche (Grundflächenzahl)	30	0,5	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	-	0	Bauweise

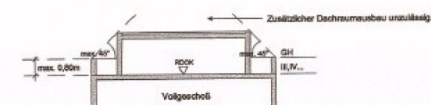
Grundflächenzahl ist ein Prozentsatz der Bauplatzfläche, welcher die maximal bebaubare Fläche (nur oberirdische Gebäude und ohne Nebengebäude) festlegt. Maximalwert.

Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der gesamten Bruttogeschosflächen (nur oberirdische Bruttogeschosflächen ohne Nebengebäude) zur Fläche des Bauplatzes. Maximalwert.

Baumassenzahl ist das Verhältnis des Bauvolumens (nur oberirdisch) zur Fläche des Bauplatzes. Maximalwert.

Dachraum/zurückgesetztes Geschoss

- bis max. II Geschosse generell möglich, ansonsten nur mit Kennzeichnung "DR" bzw. "zgG".
- Übermauerung ab II Geschossen max. 0,80 m über Rohdeckenoberkante.
- Maß der baulichen Nutzung - Bei Dachräumen ist jene Grundfläche in die Geschosflächenzahl einzurechnen, auf welcher eine lichte Raumhöhe von 1,50 m vorhanden ist. Bei zurückgesetzten Geschossen ist die Grundfläche zur Gänze in die Geschosflächenzahl einzurechnen.
- Das zurückgesetzte Geschoss ist aus Gründen des Siedlungsbildes grundsätzlich parallel zur vorderen (straßenseitigen) Baufuchtlinie zurückzusetzen.



Neu- und Umgestaltungen von Gebäuden und baulichen Anwendungen sind so auszuführen, dass sie sich in das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches einfügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern.

Baugestaltung

- Bei eingeschossiger Bebauung Dachneigung max. 45°
- Bei zweigeschossiger Bebauung Dachneigung max. 38°

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen des Bundes

B 139

Verkehrsflächen des Landes

L 352

Verkehrsflächen der Gemeinde

- Fahrbahn mit altfälligen Gehsteigen, Fuß- und Radwegen udgl.
- Grundabtretung- neues öffentliches Gut
- HVS Hauptverkehrsstraße
- AS Aufschleißungsstraße
- WS Wohnstraße
- RW Radweg
- FW Fußweg

Verkehrsflächen Privat

- Private Zufahrt
- P - Parkstreifen, schematisch dargestellt.

Plan

Bei Neubau von Wohngebäuden darf das **Niveau des Fußbodens im Erdgeschoss** - max. 0,90 m über dem (bereits oder künftig) ausgebauten, angrenzenden Straßenniveau liegen.

Stellplätze für Neubauten: Pro Wohneinheit ist eine Stellplatzanzahl im Verhältnis von **1 : 2** nachzuweisen. Ab 3 geschossiger Bauweise sind pro Wohneinheit mindestens 1 : 1,5 Tiefgaragenplätze vorzusehen. Für gemeinnützigen, geförderten Geschosswohnbau kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abmilderung zulassen.

Eingeschossige **Wintergärten** in Leichtkonstruktion (Alu-Glas, Holz-Glas ua.) bis max. 8 m² bebauter Fläche sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt. Im Vorgarten ist ein Abstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Windfänge mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach sind 1,50 m über die Baufluchtlinie zulässig. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrundgrenze ist einzuhalten. Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt.

Schwimm- oder sonstige Wasserbecken und Schwimmteiche (Schwimmbereich) dürfen nicht im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) errichtet werden. Die Höhe einer Schwimmbadüberdachung darf max. 2,00 m über dem natürlichen angrenzenden Geländeniveau betragen.

Festlegungen für Gebäude und Schutzdächer:

Gebäude und Schutzdächer sind grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten (ausgenommen Ausnahmen Gfl 1 und Gfl 2).

Für die Ausführung von Schutzdächern gilt:

- Dachneigung des Schutzdaches mit max. 7 Grad
- Gesamthöhe 3,00 m
- Die Tragkonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu dimensionieren. Eine Überdimensionierung ist nicht zulässig.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf 10% dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100 m² betragen. Dies gilt nicht für Garagen und Schutzdächer für KFZ-Stellplätze, die gemäß Bebauungsplan je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

Abweichend zu den gesetzlichen Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gilt für Gebäude und Schutzdächer

- die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 12 m nicht überschreiten;
- die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 4,5 m nicht überschreiten; Mansardendächer sind in diesem Bereich zulässig;

Nebenanlagen wie z.B. Müllplätze können, im für die Hauptbebauung erforderlichen Ausmaß, auch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen eingehalten wird.

Werbe- und Ankündigungseinrichtungen:

Pro Bauplatz sind standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 4,00 m² zulässig.

Als standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ist eine solche Einrichtung anzusehen, die bewilligten Betrieben am Bauplatz gilt.

Pro Bauplatz ist nur ein Hauptgebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, ausgenommen Parzellen in gekuppelter Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Der **Vorgartenbereich** ist als Grünfläche zu gestalten. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge, befestigte Vorplätze u.ä., sofern ein Ausmaß von 50% der Vorgartenfläche nicht überschritten wird.

Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Vorplätze) im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteine) auszuführen. Sollten diese asphaltiert werden, so ist eine optische Trennung von Asphaltrand des öffentlichen Gutes (durch z.B. belagerebene Leistensteine) herzustellen.

KFZ - Stellplätze sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten).

Pro 5 Freistellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen. Als Bäume sind stadtvträgliche Laubbäume zu verwenden.

Straßenseitige Einfriedungen

Die Einfriedung ist 0,60 m von der Straßengrundgrenze abgerückt zu situieren.

Die Einfriedung direkt an der Straßengrundgrenze.

Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,30 m über dem Erdboden und zwar über dem jeweils höhergelegenen natürlichen Gelände nicht überschreiten, massiver Sockel max. 0,60 m hoch.

Die Zaunfelder dürfen nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden.

Dies gilt auch im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zur einer Tiefe von 2,00 m von der Straßengrundgrenze.

Versorgung und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmenetz.

Elektrizitätswirtschaft

EAG 110 kV Hochspannungsleitung mit Angabe des Eigentümers und der Nennspannung sowie Schutzbereich (schematisch dargestellt).

 Schutzbereich beträgt beiderseits der Leitungssachsen 25,0 m.
 Bauten im Bereich des Gefährdungsbereiches der 110 kV - Leitung sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers der EAG zulässig.

Grenzabstände

Bei Darstellung des Abstandes a : Es gilt der gesetzliche Mindestabstand (mind. 3,0 m oder H/3)

Plan

Lärmschutz

Bei Errichtung neuer Wohnhäuser oder neuen Wohnraumes im Planungsgebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten (z.B. ÖNORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der Festlegungen im § 4 Oö. BauTV 1994 - Mindestschallschutz von Außenbauteilen - zu erbringen.

Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind ausschließlich lärmschutzorientiert auszurichten. Die Ausrichtung der Schlafräume soll nach Möglichkeit betriebsabgewandt erfolgen. Ansonsten sind entsprechend Schallschutzmaßnahmen (Fenster + Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Fluglärmschonen

Für Wohngebiete und gemischte Baugebiete (ohne Einschränkung), die in der Fluglärmschone B oder C gelegen sind, oder Teile derselben, wird eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 Bruttogeschossflächenzahl festgelegt. In der Bruttogeschossflächenzahl sind ausgebauter Dachgeschoss und ausgebauter Dachräume einzurechnen.

Die Fluglärmschone wird von der äußeren Linie der dargestellten Bandsignatur eingeschlossen.

B Beurteilungspegel L (DN) 66 - 75 dB

C Beurteilungspegel L (DN) 60 - 65 dB

Alle in den Fluglärmschonen B und C gelegenen Baulandflächen der Widmungskategorien Wohn-, Dorf-, Kerngebiet und Gemischtes Baugebiet sind als Schutzzone im Bauland lt. § 21, Abs. 1, gekennzeichnet mit dem Zusatz Bm-B oder Bm-C, ausgewiesen. In diesen Schutzschonen haben Gebäude oder Gebäudeteile im Rahmen von Neu-, Zu- und Umbauten zum Zwecke der Wohnraumschaffung folgenden bauakustischen Mindestanforderungen zu entsprechen:

Mindestschallschutz *)	
R' (res,w)	ZONE C
48 dB	43 dB
47 dB	47 dB

Außenbauteile einschl. Fenster und Außentüren R' (res,w)***
Decken und Wände gegen Dachböden R' (res,w)
*) R' (res,w) bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß am Bau, das sich aus den Teildämmungen der Außenbauteile und der Fenster bzw. Außentüren ergibt.

**) Ohne Berücksichtigung der Fenster und Außentüren müssen Außenwände und Dachschrägen eine Mindestschallschönung R' (w) nach den Erfordernissen für die Schallschönung, mindestens jedoch eine solche von 47 dB aufweisen. Das bewertete Schallschönung-Maß R' (w) von Fenstern und Außentüren darf nicht mehr als 5 dB unter dem erforderlichen bewerteten resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' (res,w) für den gesamten Außenbauteil liegen.

Hinweise:

Sicherheitszonenvorordnung des Militärflugplatzes Hörsching vom 5.07.1961.

§ 94 Luftfahrtgesetz BGBl. Nr. 253/1957 i.d.g.F..

§ 18 Oö. Straßengesetz, LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F..

Maße sind lt. Maßangabe (Koten) oder maßstäblich zu entnehmen

Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/05/2024

I. Grundlagen der Maklerprovision	2
II. Nebenkosten bei Kaufverträgen	3
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten	4
IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	5
V. Energieausweis	6
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	7
VII. Rücktrittsrechte	12
VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	16

Anhang: Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2024/04/16 – FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder – Form 13K/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen wird eine allfällige Haftung wegen Vermögensschäden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

..... vertreten ist.

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

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

I. 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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. 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.

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

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung **3,5 %**
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) **1,1 %***
* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbucheintragungsgebühr befreit, wenn der Erwerb des Eigentums (bzw. Baurechts oder Superädifikats) einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für **Anträge**, die beim Grundbuchsgericht **nach dem 30. Juni 2024**, aber **vor dem 1. Juli 2026** einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die **Eintragung von Pfandrechten** zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen

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. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
7. **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 ImmMV
 - b) **bei Optionen**
 - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. **Grunderwerbsteuer**
Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die

Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor.

Bei der Ermittlung des Grundstückwertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückswertverordnung):

Grundwert

a) *Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.*

b) *Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.*

Gebäudewert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach § 2 Abs. 3 der Grundstückswertverordnung zu berechnen.

2. Grundbucheintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechts bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG). Zur temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis siehe oben II 2.)

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

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 ImmMV). 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. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. **Grundbucheintragungsgebühr** 1,2 %
Zur temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis siehe oben II 2.)
2. **Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung** 0,6 %
3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

4. Barauslagen für Beglaubigungen

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 ImmMV steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

V. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. 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 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien sind der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Weiters 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,- 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,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

§ 30b 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 Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

§ 30c KSchG (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

(2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

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 einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der 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 einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- **Fernabsatzgeschäfte (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- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, 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:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den Namen oder die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
3. gegebenenfalls
 - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) 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,
4. 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 zusätzlichen Kosten,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamt-

kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,

6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
 7. 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,
 8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
 9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
 10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
 11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
 12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
 13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
 14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbestimmter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
 16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
 17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
 18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
 19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.
- (2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.
- (3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.
- (4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) 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.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von 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 Vertragsdokuments 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 der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht – **mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten »zahlungspflichtig bestellen« oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition »dauerhafter Datenträger«: Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VII. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, 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 von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

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

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf 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 Verbraucher 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, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers 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 von 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 gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum ver-

* siehe Anhang

traglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

- a) entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,
- b) oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er 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.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat,**

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen 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 sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf 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 abgesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag 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.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

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,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll);
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll);
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll);
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

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 erklären.

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich

der Besteuerung zwischen »steuerverfangenen Immobilien«, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfangene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuer-mindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Leistungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer** hat **durch den Parteienvertreter** (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

»Altfälle«: 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb **vor dem 01.04.2002** (bzw. **im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997**) wird pauschal der **Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis)** besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinns von 14 % ergibt dies eine Steuerlast von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern. Gem. § 20 Abs. 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für **selbst erstellte Gebäude** (Veräußerer hat die Bauherrn-eigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für **Anrechnung von Grunderwerbsteuern** und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfzehnteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschal-methode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzu-rechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünf-zehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkau-fes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungs-zeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kauf-preis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. StabilitätsG 2012 bei nicht fast aus-schließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertrags-erstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

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)

- 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