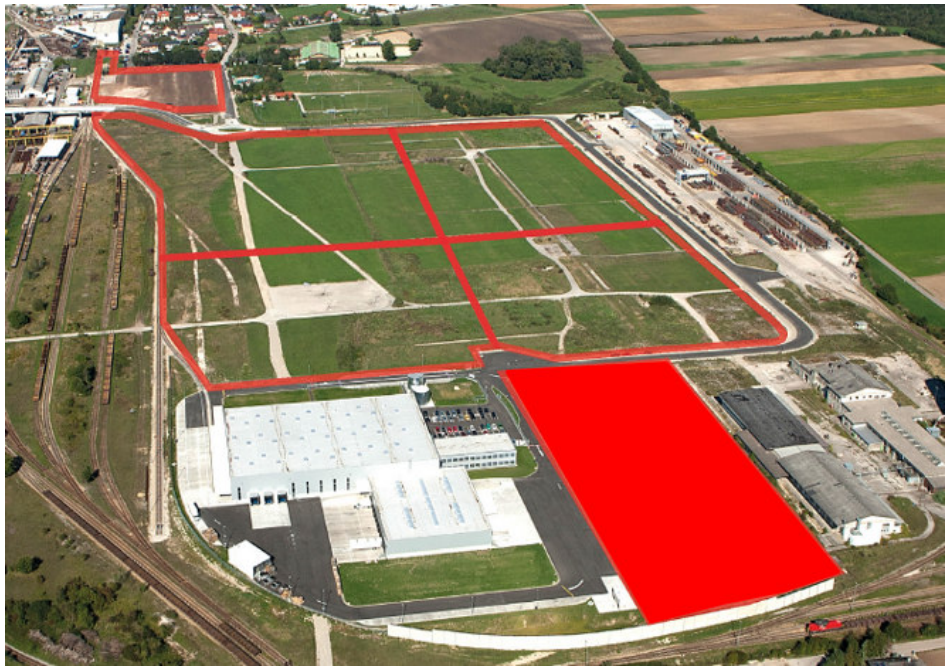
VERKAUFSEXPOSÉ

512/2 Lamarrstraße
Lamarrstraße, 3106 St. Pölten / Wörth

Objektnummer: 332355
Referenznummer: NÖ-263

Grundbuchstand:
GST 512/2, EZ 617, KG 19473 Hart



Mindestkaufpreis: € 896.100,00 bzw. € 60,00 / m²
(umsatzsteuerfrei)

Angebotsfrist: 14.07.2021
Stand per 27.05.2021

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

ÖBB IMMOBILIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Liegenschaftsdaten ... 3
Kurzbeschreibung des Kaufobjekts ... 3
Kaufpreis ... 3
Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung ... 4
Lageplan ... 5
Lagebeschreibung ... 6
Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen ... 6
Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas ... 7
Eigentumsverhältnisse ... 7
Verwaltung ... 7
Grundbuchauszug ... 8
Beschreibung ... 9
Liegenschaftsumfeld ... 9
Katasterplan ... 10
Fotos ... 11
Geschäftsbedingungen ... 13
Verkaufsverfahren ... 13
Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte ... 13
Vertragserrichtung und Nebenkosten ... 13
Kaufpreisfälligkeit ... 14
Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung ... 14
Übergabe ... 15
Gewährleistung ... 15
Sonstige bücherliche und außerbücherliche Rechte und Lasten ... 16
Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs ... 16
Bauverbotsbereich/Gefährdungsbereich der Bahn ... 16
Anfechtungsverzicht ... 17
Genehmigungsversagen ... 17
Salvatorische Klausel ... 18
Gerichtsstand ... 18
Nebenabreden ... 18
Provisionsvereinbarung ... 19
Hinweise ... 19
Nebenkostenübersicht ... 20
Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung ... 39
Verbindliches Kaufanbot ... 40

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Allgemeine Liegenschaftsdaten

Kurzbeschreibung des Kaufobjekts

Zum Verkauf steht die Liegenschaft GST 512/2, EZ 617, KG 19473 Hart mit der Anschrift Rautekstraße, 3106 St. Pölten Wörth in einer Größe von 14.935 m².

Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis der gegenständlichen Liegenschaft beträgt:

€ 896.100,00 (umsatzsteuerfrei)

Die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen bis 14.07.2021 12:00 Uhr (per Post oder Bote hier einlangend), ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk *„Verkaufsverfahren Wörth 512/2 Lamarrstraße – Nicht öffnen!“* unter Bezugnahme auf die vorliegende Verkaufsmappe und die darin enthaltenen Bedingungen sowie die Bestätigung über die Kenntnisnahme der beiliegenden Rücktrittsrechts- und Widerrufsbelehrung an die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
z.H. Herrn Thomas Hauer
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

zu senden. Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen! Die Sendung wird nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote behält sich die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH die Entscheidung zu weiteren Angebotsrunden vor. Die Interessenten werden ggf. schriftlich zu weiteren Bieterrunden eingeladen.

Die abgegebenen Kaufangebote müssen in allen Bieterrunden verbindlich sein. Sie sind vom Bieter zumindest bis 31.12.2021 aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten.

Für den Fall, dass mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist der Verkäufer berechtigt, auf das Angebot des Zweitbestbieters zurückzugreifen, solange dieses gültig ist.
Ungeachtet dessen behält sich der Verkäufer die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweitbestbieter, sofern mit diesem ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich weiters das Recht vor, von den Bietern die Vorlage einer zumindest bis 31.12.2021 befristeten Bankgarantie oder Finanzierungszusage einer Bank zu verlangen.

Verspätet einlangende oder unverbindliche Angebote können ebenso wenig Berücksichtigung finden wie Angebote unter dem Mindestkaufpreis. Die Liegenschaft wird im Zuge eines schriftlichen Bestbieterverfahrens veräußert. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass dieses Exposé, welches nach bestem Wissen erstellt wurde, als unverbindliche und freibleibende Einladung zur Anbotslegung zu verstehen ist. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen wir keine Haftung.

Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung

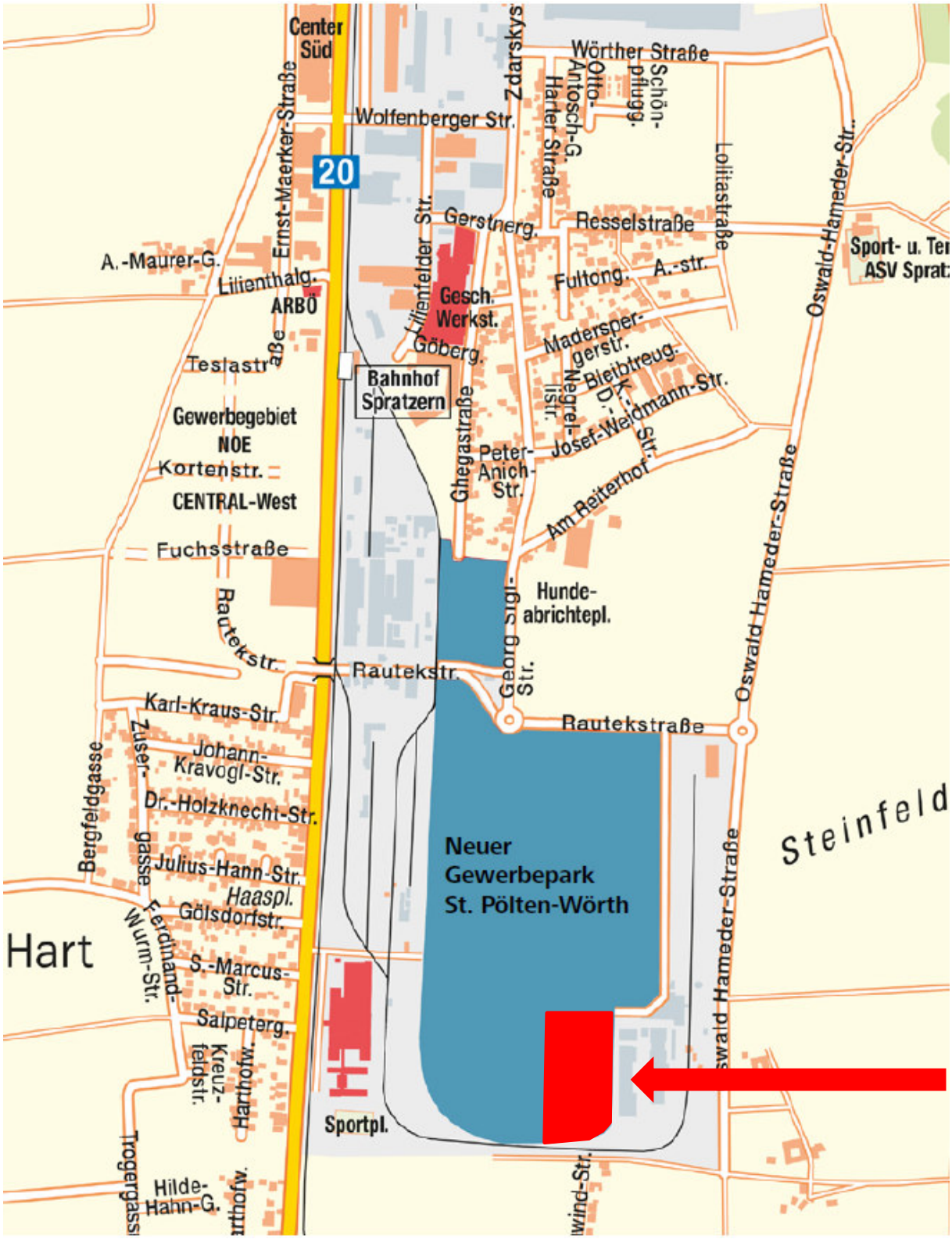
Für den Fall, dass eine über die derzeitige Nutzung hinausgehende Nutzung durch Umwidmungen innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses ermöglicht werden sollte, insbesondere wenn eine Umwidmung in eine höherwertige Widmungskategorie erfolgt. Nähere Erläuterungen dazu siehe unter „Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung“ auf Seite 14.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

ÖBB IMMOBILIEN

Lageplan



Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

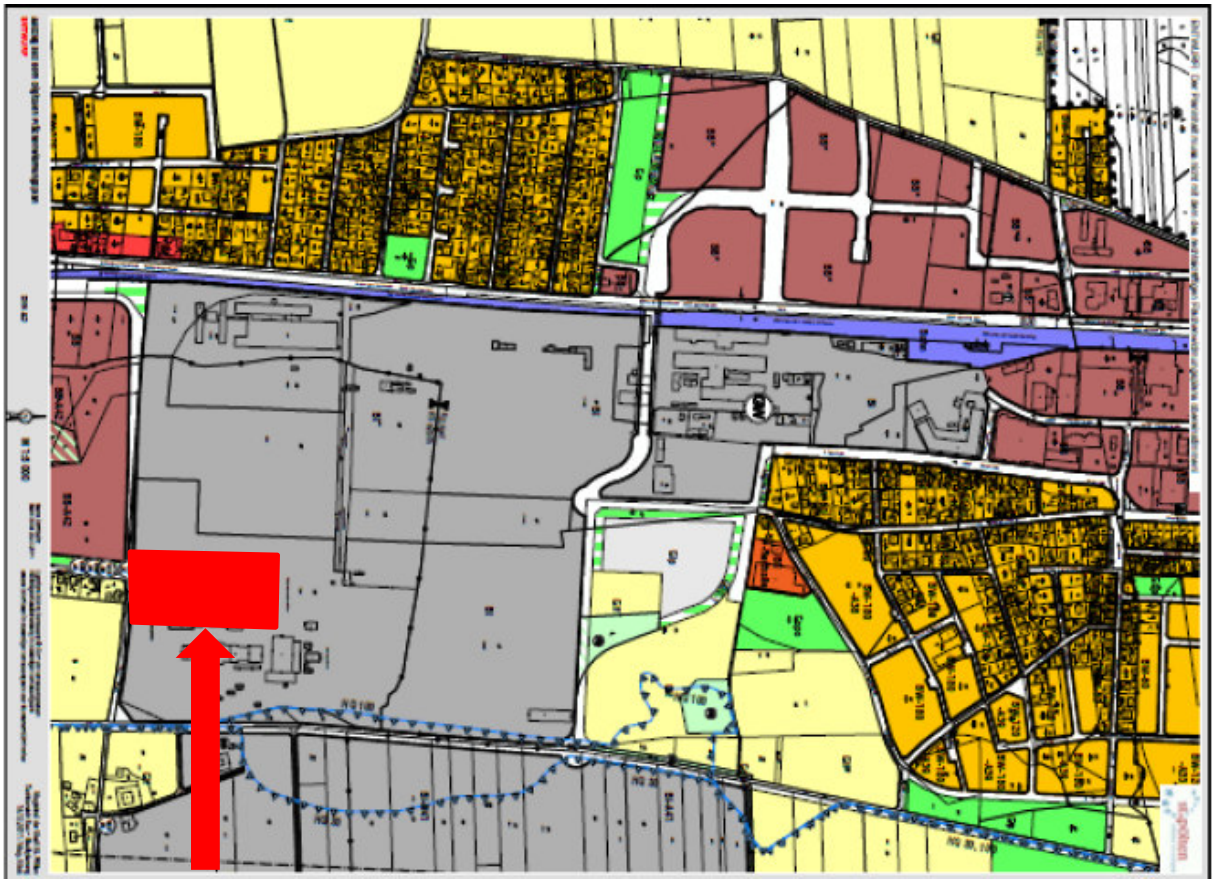
Lagebeschreibung

Die kaufgegenständliche Liegenschaft befindet im Süden der niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten in äußerst verkehrsgünstiger Lage, verknüpft mit dem Verkehrsnetz der Autobahn A1 und der Schnellstraße S33 sowie im Bereich der geplanten Schnellstraßenanbindung S34. Ebenso führen die Gleise der Traisenbahn direkt vorbei. Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über eine eigens zur Erschließung des Gewerbegebietes errichteten Brücke befahrbar.

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt sind die kaufgegenständlichen Grundstücksflächen mit der Widmung Bauland-Industriegebiet versehen.

Flächenwidmungsplan



(Quelle: DORIS Atlas 4.0)

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas

Es liegt kein Hinweis auf die Lage der Liegenschaft in einer Gefahrenzone vor.
Laut Abfrage vom 08.01.2021 beim Umweltbundesamt online scheint die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas auf.

Eigentumsverhältnisse

Die gegenständliche Liegenschaft steht im alleinigen Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG.

Verwaltung

Die Liegenschaft wird von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet. Zuständiger Bahnhofs- und Liegenschaftsmanager ist Herr Manfred Fahrngruber, erreichbar unter +43 664 826 30 08 bzw. manfred.fahrngruber@oebb.at.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

ÖBB IMMOBILIEN

Grundbuchauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19473 Hart EINLAGEZAHL 617
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 6144/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
512/1	G	GST-Fläche	(*	93209)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)		6326	
		Sonst(20)		3136	
		Sonst(50)		83747	Wörth 6
					St. Georgener Hauptstraße 91b
512/2	G	Sonst(50)	*	14935	
513	G	Sonst(50)	*	36112	
515	G	Landw(10)	*	2397	
516	G	Landw(10)	*	1991	
GESAMTFLÄCHE				(148644)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
********** A2 **********
3 a 4896/2014 BEV 3623/2013/19 Änderung hins Gst 512/1 512/2 510 513
6 a 6144/2014 RECHT der entschädigungslosen Duldung der Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes inklusive elektromagnetischer Einwirkungen, der Duldung allfälliger Um- oder Neubauarbeiten an der Eisenbahnstrecke und des Schadenverzichtes auf Gst 510 für Gst 512/1
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396 w)
ADR: Praterstern 3, Wien 1020
a 3990/1958 Eigentumsrecht
b 3441/2005 Namensänderung
c 8139/2009 Namensänderung
d gelöscht
********** C **********

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 25.05.2021 13:20:04

Seite 1 von 1

Sämtliche grundbücherlichen Lasten sind vom Käufer zu übernehmen.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Beschreibung

Liegenschaftsumfeld

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke in St. Pölten- Wörth sind bereits über eine leistungsfähige Verbindung an das erwähnte Straßennetz (A1 – S33) angeschlossen. Durch die neu errichtete und Ende 2014 eröffnete Brücke besteht eine direkte Straßenverbindung vom Logistik- und Industriestandort St. Pölten-Wörth zur Bundesstraße (B20) und zur geplanten Schnellstraße ins Traisental (S34). Diese beiden Verbindungsstraßen führen unmittelbar zur Anschlussstelle der Westautobahn (A1).

Distanzen:

- Krems Hafen (über S33) ca. 40 km
- Wien Flughafen/Hafen (über A1) ca. 85 km
- Bratislava (über A1/A4) ca. 150 km
- München (über A1) ca. 380 km
- Budapest (über A1, M1) ca. 310 km

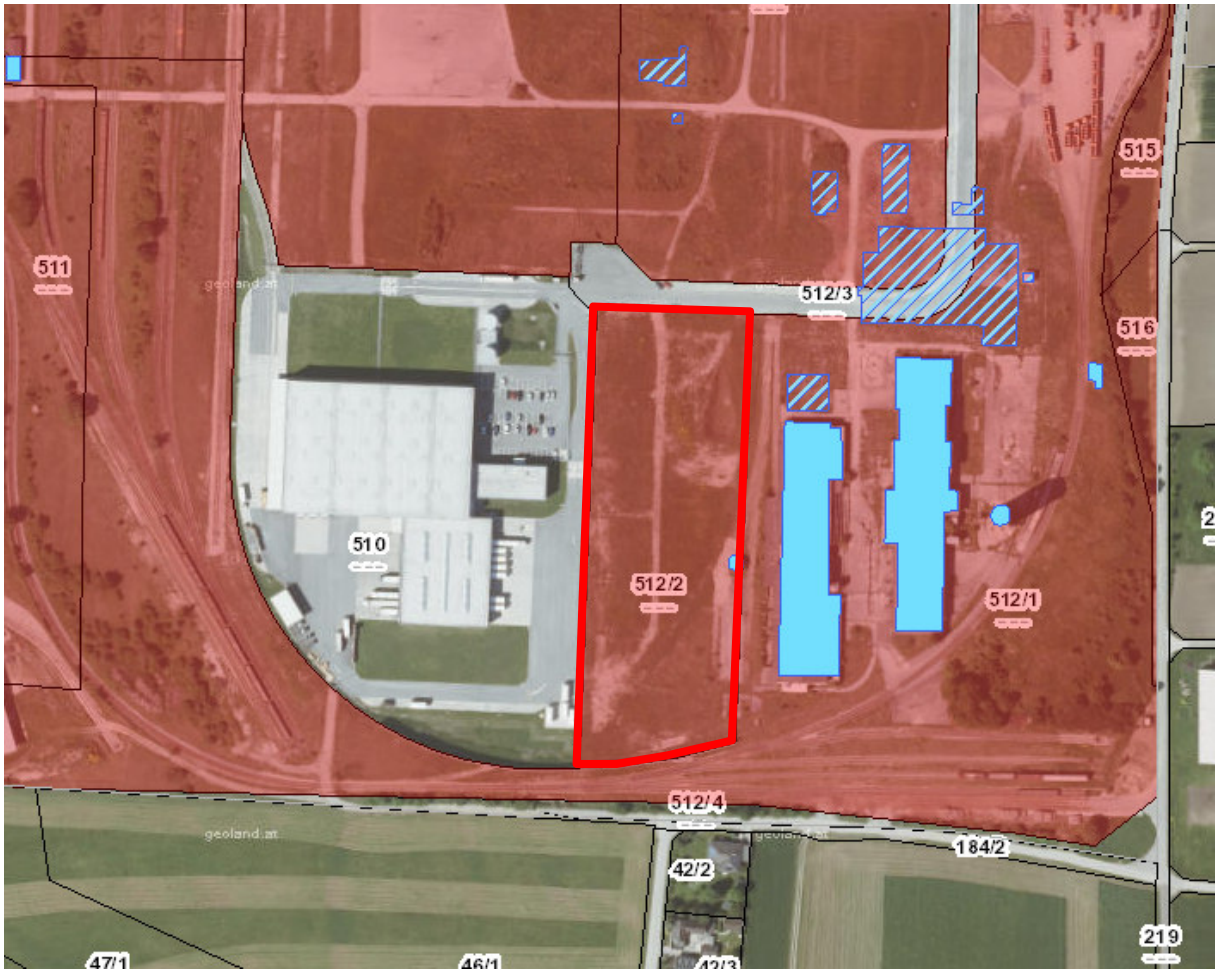
Die Standorteigenschaften können wie folgt zusammengefasst werden:

- Exzellente Verkehrsanbindung
- Großes Flächenangebot
- Hochwertige Widmung
- Effiziente Flächennutzbarkeit
- Gleisanschluss
- Voll aufgeschlossen

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Katasterplan



Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Fotos

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Geschäftsbedingungen

Verkaufsverfahren

Die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot laut den auf Seite 3 ff. beschriebenen Bedingungen an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH zu senden. Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen! Die Sendung wird nach der Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote behält sich die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH die Entscheidung zu weiteren Angebotsrunden vor. Die Interessenten werden ggf. schriftlich zu weiteren Bieterrunden eingeladen.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten. Verspätet einlangende und unverbindliche Anbote können leider ebenso wenig Berücksichtigung finden, wie Anbote unter dem Mindestkaufpreis. Die Liegenschaft wird im Zuge eines einstufigen oder mehrstufigen, schriftlichen Bestbieterverfahrens veräußert.

Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte

Vertragserrichtung und Nebenkosten

Die Errichtung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages und die grundbücherliche Durchführung obliegen dem Käufer. Die Vorlage eines allfälligen Ranganmerkungsgesuches sowie dessen Einreichung bei Gericht hat ebenfalls durch den Käufer zu erfolgen. Festgehalten wird, dass als Vertragserrichter nur ein in Österreich zugelassener, öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt akzeptiert wird.
Sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern jeglicher Art, einschließlich der Kosten für die Vertragserrichtung und –verbücherung, ggf. der Treuhandschaft, allfälliger Aufschließungsbeiträge, Anliegerleistungen sowie ggf. Kosten für Vermarkung und Vermessung, gehen zu Lasten des Käufers, auch wenn sie dem Verkäufer direkt vorgeschrieben werden sollten. Eine Refundierung von aufgelaufenen Kosten bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages, aus welchen Gründen auch immer, kann weder seitens der ÖBB-Infrastruktur AG noch von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH vorgenommen werden.
In Bezug auf die Immobilienertragsteuer wird festgehalten, dass der Verkäufer eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 KStG ist und den Gewinn nach § 7 Abs. 3 KStG

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

ermittelt. Daher entfällt für ihn gemäß § 24 Abs. 3 Z. 4 KStG die Verpflichtung zur Entrichtung der Immobilienertragsteuer.
Allfällige Rechtsberatungskosten trägt jede Partei für sich.

Kaufpreisfälligkeit

Der gesamte Kaufpreis ist nach Genehmigung durch die im ÖBB-Konzern zu befassenden Gremien, am Tag der Unterfertigung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages durch den Käufer, unter Anführung der SAP-Nummer 830286002322, auf das Konto IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW bei der UniCredit Bank Austria AG, lautend auf ÖBB-Infrastruktur AG, oder auf ein Treuhandkonto eines inländischen Notars oder Rechtsanwaltes nach Wahl des Käufers zu überweisen.
Im Falle einer Treuhandabwicklung verpflichtet sich der Käufer, dem Treuhänder den unwiderruflichen Auftrag zu erteilen, den Kaufpreis samt Zinsen und ohne Abzug der Spesen, mindestens jedoch den vereinbarten Kaufpreis (im Falle der Verrechnung von Negativzinsen), auf das Konto des Verkäufers, IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW bei der UniCredit Bank Austria AG, lautend auf ÖBB-Infrastruktur AG, zu überweisen, sobald dem Treuhänder der seitens des Verkäufers grundbuchsfähig unterfertigte Vertrag sowie – für den Fall, dass ein Ranganmerkungsbeschluss erwirkt werden soll – das seitens des Verkäufers grundbuchsfähig unterfertigte Ranganmerkungsgesuch übermittelt worden sind. Die Kosten einer allfälligen Treuhandschaft, für die die Bestimmungen des Treuhandstatutes der Rechtsanwaltskammer bzw. die Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle Treuhandschaften i.d.g.F. anzuwenden sind, trägt der Käufer.
Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Käufer, vom Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag 9,2% Zinsen pro Jahr zu entrichten. Bis zum Fälligkeitstag wird der Kaufpreis weder wertgesichert noch verzinst.
Die Vertragsunterfertigung durch den Verkäufer erfolgt jedenfalls erst nach Überweisung des gesamten Kaufpreises an den Verkäufer oder nachweislichem Kaufpreiserlag beim Treuhänder.

Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung

Für den Fall, dass eine über die derzeitige Nutzung hinausgehende Nutzung durch Umwidmungen innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses ermöglicht werden sollte, insbesondere wenn eine Umwidmung in eine höherwertige Widmungskategorie erfolgt, erhöht sich der Kaufpreis auf den der geänderten Widmungsart entsprechenden Kaufpreis.
Die Höhe der Kaufpreisbesserung ist, sofern unter der Maßgabe dieser Bestimmungen keine einvernehmliche Festlegung zwischen den Vertragspartnern erfolgt, von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen festzulegen. Die Bestellung des Sachverständigen erfolgt im Einvernehmen durch die Vertragspartner. Sofern keine Einigung über die Person des Sachverständigen erfolgt, ist dieser mittels Los aus einer Liste von fünf durch den Verkäufer benannten beeideten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für die Gutachtenserstellung hat der Käufer zu tragen.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Der Aufzahlungsbetrag ist binnen sechs Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen bzw. ab Vorliegen der bewilligten Pläne zur Zahlung fällig. Der Käufer verpflichtet sich, binnen einer Frist von längstens drei Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen bzw. bewilligten Pläne die ÖBB darüber unter Angabe der relevanten, auf den Geschäftsfall bezogenen Daten (GST, KG, etc.) zu informieren. Der Käufer verpflichtet sich, diese Nachzahlungsverpflichtung auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Übergabe

Besitz, Genuss, Gefahr und Zufall am Kaufobjekt sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages durch alle Vertragsparteien auf die kaufende Partei über, die von diesem Zeitpunkt an auch alle darauf entfallenden Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten zu tragen hat. Die Vertragsteile werden sich wechselseitig hinsichtlich der bis zu diesem Stichtag bestehenden allfälligen Rückstände bzw. neuen Vorschreibungen schad- und klaglos halten. Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstands erfolgt wie dieser liegt und steht, mitsamt allfällig vorhandener Leitungen (z.B. Wasser-, Gas-, Kanal-, Strom- Telefon- oder Antennenleitungen), Schächte, Masten und sonstiger Anlagen des Verkäufers oder Dritter und mitsamt dem auf der Grundfläche befindlichen „Restmengen“ einschl. Bewuchs sowie mit allen Rechten und Pflichten mit denen der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benutzt hat oder zumindest zu besitzen und zu benutzen berechtigt war. Der Käufer wird mit den jeweiligen Anlageneigentümern/Infrastrukturunternehmen und Berechtigten das Einvernehmen herstellen und den Bestand und die Erhaltung dieser Leitungen und Anlagen weiter dulden.

Gewährleistung

Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand vor Vertragsabschluss in der Natur besichtigt zu haben, sodass ihm dessen Lage, natürliche Grenzen, Beschaffenheit und sonstige Eigenschaften aus eigener Wahrnehmung bekannt sind.
Der Verkäufer leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Kulturzustand oder eine sonstige bestimmte Eigenschaft oder Verwendungsmöglichkeit des Kaufgegenstands, insbesondere nicht für eine bestimmte Bebauungsmöglichkeit sowie für kein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand frei von Geldlasten in das Eigentum des Käufers übergeht.
Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht. Der Verkäufer leistet daher weiters keine Gewähr für die Kontaminationsfreiheit des Kaufgegenstands. Der Käufer übernimmt das Risiko von allenfalls vorhandenen Kontaminationen und Kriegsrelikten gänzlich. Er verpflichtet sich allenfalls vorhandene Kontaminationen, Altlasten und Kriegsrelikte auf eigene Kosten zu entsorgen und den Verkäufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Sonstige bücherliche und außerbücherliche Rechte und Lasten

Der Käufer hat sämtliche bücherlichen und außerbücherlichen Rechte und Lasten (z.B. Denkmalschutz, Verpflichtung zur Abtretung ins öffentliche Gut, Leitungen von Versorgungsunternehmen) ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen. Die Erwirkung allfälliger Löschungserklärungen obliegt dem Käufer auf eigene Kosten.
Es wird festgehalten, dass keine vollständige, lückenlose Einbautendokumentation auf Bahngrundflächen besteht. Im Zuge von Grabungsarbeiten könnten bahnfremde Einbauten angetroffen werden. Sollten sich auf der gegenständlichen Liegenschaft Kabel oder sonstige Anlagen von Versorgungsunternehmen befinden, hat der Käufer diesen über deren Aufforderung unentgeltlich eine Leitungsdienstbarkeit einzuräumen. Der Käufer hat den Verkäufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Dem Verkäufer ist eine im grundbücheliche Dienstbarkeit zur Führung eines Kanals samt Hebewerk an der südlichen Grenze des verkaufsgegenständlichen Grundstückes und ein Wegerecht zur Wartung des Selbigen einzuräumen.

Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs

Dem Käufer ist die Nutzung der im Nahebereich des Kaufgegenstands liegenden Flächen als Eisenbahnbetriebsflächen bekannt. Er nimmt diese Nutzung zur Kenntnis und erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufgegenstands, die Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs (auch elektronmagnetische) sowie auch die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der Eisenbahnanlage hinsichtlich des Kaufgegenstands entschädigungslos zu dulden und auf die Geltendmachung eines hieraus resultierenden Schadens (mit Ausnahme von Personenschäden) zu verzichten sowie diese Verpflichtung als Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen. Die grundbücherliche Einräumung dieser Dienstbarkeit wird unentgeltlich vereinbart. Sie wurde bei der Festlegung des Kaufpreises bereits angemessen berücksichtigt, sodass sämtliche Ansprüche des Käufers im Zusammenhang mit dieser Verpflichtung auf immerwährende Zeit abgegolten sind.

Bauverbotsbereich/Gefährdungsbereich der Bahn

Der Kaufwerber hat alle allfälligen Betriebs- und Baugenehmigungen selbst zu erwirken und darin enthaltene Auflagen, Verpflichtungen und sonstige Vorschreibungen auf eigene Kosten zu erfüllen und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie die ÖBB-Infrastruktur AG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle baulichen Errichtungen innerhalb von 12m Abstand zur nächstgelegenen Bahnhofgrenze bzw. Gleisachse einer kostenpflichtigen, eisenbahnrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 42, 43 Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F. bedürfen.

Der Kaufwerber nimmt zur Kenntnis, dass das Ableiten von Oberflächenwässer auf verbleibenden Bahngrund verboten ist.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Um Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf, Schneebruch, etc. zu verhindern, darf der Verkaufsgegenstand innerhalb des Bauverbotsbereichs und des Gefährdungsbereichs (EisbG 1957 i.d.g.F.) nicht bepflanzt werden. Der Gefährdungsbereich ergibt sich aus der zu erwartenden Wachstumshöhe. Die Entfernung eines allfällig vorhandenen Bewuchses obliegt dem Kaufwerber.

Der Kaufwerber wird darauf hingewiesen, dass zu sicherungstechnischen Einrichtungen des Eisenbahnbetriebes sowie zu ÖBB-Kabeltrassen ein Mindestabstand von 2m einzuhalten sowie weiters, dass Fahrleitungsanlagen grundsätzlich dauernd unter Spannung stehen, wodurch eine Annäherung auf weniger als 4m an die spannungsführenden Teile aus Sicherheitsgründen nicht erfolgen darf.

Der Kaufwerber nimmt zur Kenntnis, dass das Betreten der Gleisanlagen und des verbleibenden Bahngrundes ausdrücklich untersagt ist.

Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien erklären, dass gegenständliche Liegenschaftstransaktion ihren wechselseitigen Interessen voll entspricht und erklären in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 934 und 935 ABGB, dass die vereinbarte Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblich angemessenen Verhältnis stehen und sie dieses Rechtsgeschäft auch dann geschlossen hätten, wenn eine Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes vorläge. Die Vertragsparteien verzichten daher auf das Recht, den Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.

Genehmigungsversagen

Der Verwertungsprozess erfolgt vorbehaltlich der letztlich notwendigen Zustimmung der Gremien des ÖBB-Konzerns. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass, sollten die notwendigen Genehmigungen nicht zu erlangen sein oder der abzuschließende Kaufvertrag, aus welchen Gründen auch immer, seitens des Verkäufers nicht gegengezeichnet werden, weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch andere ÖBB-Unternehmen (inklusive des Verkäufers selbst) Schadenersatz leisten können und daher jegliche Haftung ohne Bezug auf einen rechtswirksamen, schriftlichen Kaufvertrag ausgeschlossen wird. Jegliche Aufwendungen und Tätigkeiten des Käufers im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall erfolgen bis zur rechtsgültigen Gegenzeichnung des abzuschließenden Kaufvertrages durch den alleinig verfügungsberechtigten Verkäufer auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko, sollten solche auch aufgrund falschen Vertrauens in eine scheinbare Vertretungsmacht eines einzelnen ÖBB-Mitarbeiters erfolgen.

Wir müssen ausdrücklich darauf aufmerksam machen, dass, sollten die notwendigen Genehmigungen nicht zu erlangen sein, weder die ÖBB-Infrastruktur AG noch die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH einen Ersatz für etwaige auf Seiten des Kaufwerbers aufgelaufene Kosten leisten kann.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder nachträglich werden, so wird dadurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Im Fall der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer Bestimmung gilt zwischen den Parteien des Vertrages eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

Gerichtsstand

Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verwertung wird Wien als Gerichtsstand vereinbart.

Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen. Änderungen bedürfen der Schriftform.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Kaufvertrages oder einer sonstigen Willensübereinkunft (auch durch Interessensgemeinschaften bzw. gleichwertige Rechtsgeschäfte) eine Vermittlungsprovision in der Höhe der gesetzlich vorgesehenen Höchstprovision zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Nähere Informationen dazu siehe unter „Nebenkosten bei Kaufverträgen“ (Seite 211 ff.).

Die Zahlung des vorgenannten Provisionssatzes zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird auch für den Fall vereinbart, dass

- das vorbezeichnete Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt,
- ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,
- entweder Sie oder der vermittelte Dritte die von uns namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Verkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).

Hinweise

Die in diesem Exposé zur Verfügung gestellten Unterlagen (Pläne, Bilder, grafische Gestaltungen etc.) dienen zur Information und wurden einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH übernimmt jedoch keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und der ÖBB-Infrastruktur AG gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz vorliegt.

Die Übersicht mit Details zu Nebenkosten, Maklervertrag, Konsumentenschutzbestimmungen sowie die Informationen/Unterlagen gemäß FAGG entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Nebenkostenübersicht für Kauf / Verkauf – ÖVI-Form 13K (integrierter Bestandteil).
Die in der ÖVI-Form 13K dargelegten und erläuterten Konsumentenschutzbestimmungen und Bestimmungen gemäß FAGG sowie diesbezüglichen Unterlagen sind nur gegenständlich, sofern für Sie in diesem Fall eine Konsumenteneigenschaft/Verbrauchereigenschaft gegeben ist.

Thomas Hauer +43 664 617 5990
thomas.hauer@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /11/2017

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen 21
II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen.....22
III. Energieausweis 23
IV. Grundlagen der Maklerprovision 24
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern.....26
VI. Rücktrittsrechte 31
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung.....35
Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2017 / 11 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

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 Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Immobilienvermittlung
Nordbahnstraße 50
1020 Wien

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Herrn Thomas Hauer 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 bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %
   (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %

3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters

5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)

6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
   Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

7. **Allfällige Anliegerleistungen**
   laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
   A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
   - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
   - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
   - **Unternehmen aller Art**
   - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

   bei einem Wert
   - bis EUR 36.336,42 ..... **je 4 %**
   - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 ..... **EUR 1.453,46 ***
   - ab EUR 48.448,51 ..... **je 3 %**

     von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

   * Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

   B) bei Optionen
   - **50 % der Provision gem. Punkt 8. A,** welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

1. **Grundbucheintragungsgebühr** **1,2%**

2. **Allgemeine Rangordnung**
   für die Verpfändung ..... **0,6 %**

3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif

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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

III. 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 der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

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.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

EUR 1.450,– konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. 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 wer- den 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 Geschäfts 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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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.

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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 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 Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
  - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an 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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
   a) die **Telefonnummer,** die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse,** unter 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,
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 Gesamtkosten 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,

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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 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 unbefristeter 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 Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, 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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen 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.

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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.

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

VI. 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.

* siehe Anhang

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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 vertraglich 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 – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **binnen einer Woche schriftlich 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 § 30 a KSchG ist unwirksam.

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

- 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.

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 150,– Euro 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. 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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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 Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.
Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 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. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen 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 1.1.2016 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**

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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 Veräußerungsgewinnes von 14% ergibt dies einen Steuersatz 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 veranlagen. 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 Bauherreneigenschaft) 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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

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 Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung 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. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes 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 Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.
Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. StabilitätsG 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Widerrufsformular

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

- An:
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Bahnhofplatz 1a, 3100 St. Pölten
thomas.hauer@oebb.at

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

.....

.....

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

- Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....

.....

.....

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

- Datum: .....

(*) Unzutreffendes streichen

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

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Maklervertrag binnen 14 Tagen besteht.

Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden. Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

☐ Der Auftraggeber wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kauf-/Miet-/Pacht-/Baurechtsvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

☐ Der Auftraggeber wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

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

Ort: ……... am ……

…….
Auftraggeber

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

Verbindliches Kaufanbot

Ich (Wir) ..... geboren am .....
wohnhaft in .....
Firma .....
stelle(n) am heutigen Tag das rechtsverbindliche unwiderrufliche Anbot, die Liegenschaft
.....
KG ..... EZ .....
zu kaufen.

Dieses Anbot ist bis zum ..... befristet.

Der Kaufpreis von € ..... in Worten ....
wird in nachstehender Weise bezahlt:

.....

.....
Für den Fall der Annahme meines (unseres) Kaufanbotes verpflichte(n) ich mich (wir uns) zur Bezahlung einer Provision für die erfolgreiche Vermittlung in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen USt. an ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Nordbahnstraße 50, 1020 Wien.

Die Bestimmungen des Verkaufsexposés sind Grundlage des gegenständlichen Kaufanbots.

Mündliche Nebenabreden werden nicht getroffen und sind ungültig, sofern diese nicht schriftlich beigebracht werden.

Ich (Wir) bestätige/bestätigen den Erhalt der Nebenkostenübersicht sowie einer Kopie dieses Kaufanbotes.

Angenommen:

Der (Die) Käufer: Der (Die) Verkäufer:

....

....

……, am ……

Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)