

VERKAUFSEXPOSÉ

Wohngebäude Retz-Altstadt, 2070 Retz, Pfarrer Josef Schnabel Gasse 3-5

Objektnummern: 302488, 302473, 12634
Referenznummer: NÖ-322

Grundbuchstand:

GST 3611 sowie Teilflächen des GST 1975/4, alle EZ 2079, KG 18122
Retz Altstadt



Mindestkaufpreis: € 160.000,- (umsatzsteuerfrei)

Angebotsfrist: 10.03.2025, 12:00 Uhr
Stand per 04.12.2024

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Dr. Gabriele Pöschl (IMMO) +43 664 286 50 91
gabriele.poeschl@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| Allgemeine Liegenschaftsdaten..... | 1 |
| Kurzbeschreibung des Kaufobjekts..... | 1 |
| Kaufpreis | 1 |
| Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung | 2 |
| Lageplan | 3 |
| Lagebeschreibung | 3 |
| Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen..... | 4 |
| Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas..... | 5 |
| Energiekennzahlen..... | 5 |
| Eigentumsverhältnisse | 5 |
| Verwaltung..... | 5 |
| Grundbuchauszug..... | 6 |
| Beschreibung..... | 7 |
| Liegenschaftsumfeld..... | 7 |
| Katasterplan | 7 |
| Gebäudebeschreibung..... | 7 |
| Mieterlöse und Betriebskosten | 8 |
| Flächenaufstellung..... | 9 |
| Gebäudeausstattung..... | 9 |
| Außenanlagen | 9 |
| Betriebskosten | 9 |
| Fotos | 10 |
| Pläne | 14 |
| Bedingungen Immobilienverkäufe | 18 |
| Bieter- und Verkaufsverfahren..... | 18 |
| Erste Angebotsrunde | 18 |
| Weitere schriftliche Angebotsrunden..... | 19 |
| Mündliche Verhandlungen | 19 |
| Gültigkeitsdauer von Angeboten..... | 20 |
| Ausschlusskriterien | 20 |
| Compliance..... | 21 |
| Finanzierungsnachweis | 21 |
| Vadium..... | 21 |
| Sonstige Regelungen..... | 22 |
| Keine Haftung..... | 22 |

| | |
|---|-----------|
| Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte..... | 23 |
| Abschluss des Kaufvertrages..... | 23 |
| Vertragserrichtung und Nebenkosten | 23 |
| Kaufpreisfälligkeit | 23 |
| Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung | 24 |
| Übergabe | 26 |
| Gewährleistung | 26 |
| Haftung | 26 |
| Rücktritt vom Vertrag..... | 27 |
| Mietverhältnisse/Rechte Dritter | 28 |
| Sonstige bücherliche und außerbücherliche Rechte und Lasten | 29 |
| Keine Weiterveräußerung: | 29 |
| Grundverkehr | 30 |
| Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs..... | 30 |
| Anfechtungsverzicht..... | 30 |
| Genehmigungsversagen..... | 30 |
| Salvatorische Klausel..... | 31 |
| Rechtswahl und Gerichtsstand..... | 31 |
| Nebenabreden | 31 |
| Provisionsvereinbarung..... | 32 |
| Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung..... | 33 |
| Hinweise | 33 |
| Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht..... | 34 |
| I. Grundlagen der Maklerprovision | 35 |
| II. Nebenkosten bei Kaufverträgen | 37 |
| III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten | 38 |
| IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen | 39 |
| V. Energieausweis..... | 39 |
| VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern..... | 40 |
| VII. Rücktrittsrechte..... | 45 |
| VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung | 49 |
| Maklervertrag..... | 51 |
| Verbindliches Kaufanbot | 58 |

Allgemeine Liegenschaftsdaten

Kurzbeschreibung des Kaufobjekts

Zum Verkauf steht das GST 3611 sowie Teilflächen des GST 1975/4 jeweils der EZ 2079, KG 18122 Retz Altstadt mit der Anschrift Pfarrer Josef Schnabl Gasse 3-5, 2070 Retz, mitsamt dem darauf befindlichen Wohngebäude. Das Gebäude wurde im Jahr 1920 errichtet. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.920 m² (vorbehaltlich Teilungsplan), davon sind ca. 1.013 m² mit dem Gebäude verbaut und die Restfläche von ca. 907 m² ist unbebaut. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.013 m² (nähere Details siehe Kapitel „Flächenaufstellung“).

Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis der gegenständlichen Liegenschaft beträgt:

€ 160.000,-

Die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen bis 10.03.2025, 12:00 Uhr (per Post oder Bote bei ÖBB-Immobilienmanagement GmbH [in der Folge „ÖBB-Immo“] einlangend), ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „**Verkaufsverfahren Wohngebäude Pfarrer Josef Schnabl Gasse 3-5, 2070 Retz nicht öffnen!**“ unter Bezugnahme auf das vorliegende Verkaufsexposé und die darin enthaltenen Bedingungen samt sämtlichen vollständig ausgefüllten und unterfertigten Unterlagen (Maklervertrag, Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung, Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gem. §§ 365m-365z GewO 1994, Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers, verbindliches Kaufangebot, etc), die im Verkaufsexposé angefordert sowie enthalten sind, an die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
z.H. Frau Dr. Gabriele Pöschl (IMMO)
Bahnhofplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

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-Immo die Entscheidung zu weiteren Angebotsrunden vor. Die Interessenten werden ggf. schriftlich zu weiteren Angebotsrunden eingeladen.

Die abgegebenen Kaufangebote müssen in allen Angebotsrunden verbindlich sein. Sie sind vom Bieter zumindest bis 31.12.2025 aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten.

Der wirtschaftliche Übergang ist seitens der Verkäuferin spätestens mit Stichtag 31.12.2025 angestrebt.

Für den Fall, dass mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist die Verkäuferin berechtigt, auf das Angebot des Zweitbestbieters zurückzugreifen, solange dieses gültig ist.

Ungeachtet dessen behält sich die Verkäuferin die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweit- bzw. Drittbestbieter, sofern mit diesem ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Die ÖBB-Infrastruktur AG (in der Folge „ÖBB-Infrastruktur“) und die ÖBB-Immo 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 und der ÖBB-Immo ableiten.

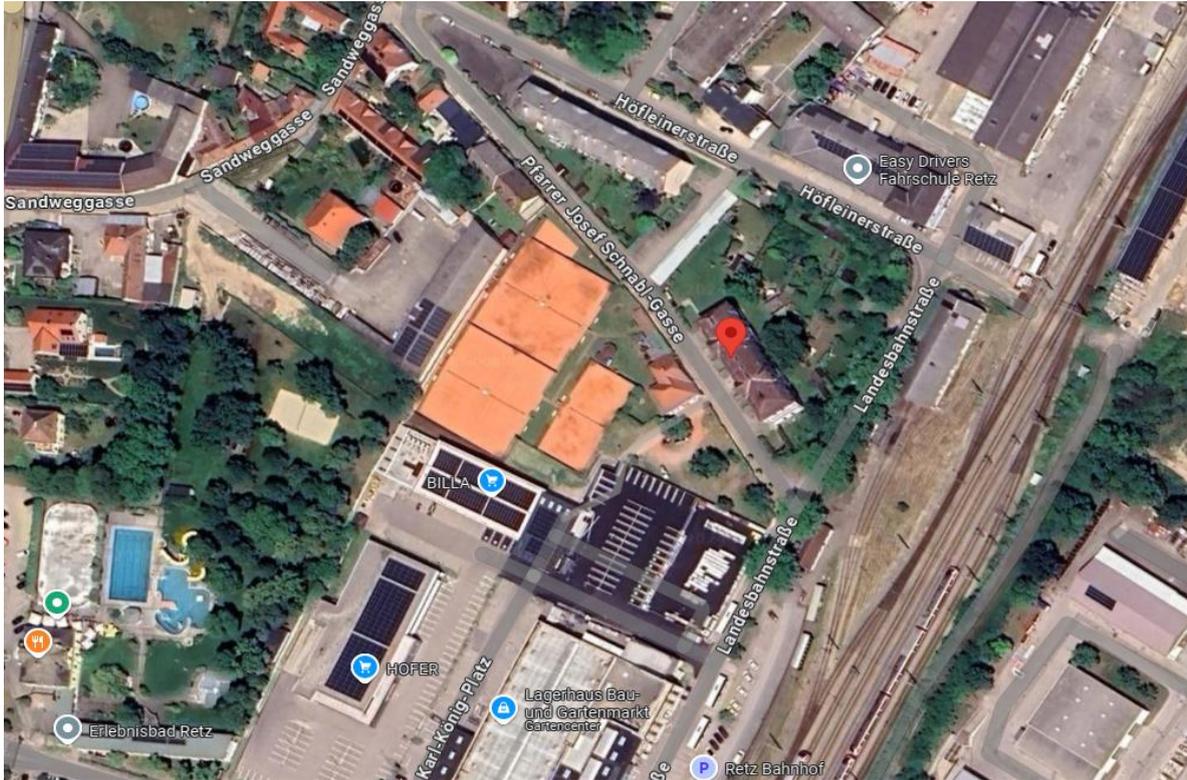
Die ÖBB-Infrastruktur und die ÖBB-Immo behalten sich weiters das Recht vor, von den Bietern die Vorlage einer zumindest bis 31.12.2025 befristeten Bankgarantie oder Finanzierungszusage einer Bank zu verlangen.

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

Auf dem Kaufgegenstand ist derzeit eine Bruttogeschoßfläche von rund 1.013 m² errichtet. 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 und/oder durch ein Immobilienprojekt (Neubebauung und/oder Erweiterung) innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses eine über die Bruttogeschoßfläche von 1.500 m² hinausgehende Bebauung ermöglicht werden sollte, erhöht sich der Kaufpreis. Nähere Erläuterungen dazu siehe unter dem Kapitel „Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung“.

Lageplan



(Quelle: google.maps)

Lagebeschreibung

Die kaufgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Osten von Retz, westlich der Bahnstrecke der Nordwestbahn bzw. nordwestlich des Bahnhofs Retz. Das Zentrum von Retz liegt ca. 600 m westlich der Liegenschaft. Der Bahnhof Retz ist in ca. fünf Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Retz wird von Regionalbussen Richtung Norden (Mallersbach, Drosendorf), Südwesten (Horn) und Richtung Süden (Hollabrunn) sowie vom Regionalexpresszug 3, welcher zwischen Wiener Neustadt – Unterretzbach/Znaim verkehrt, im Stunden-Takt befahren.

In der näheren Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte sind innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Innerhalb von 10 Gehminuten ist eine Apotheke, eine Drogerie sowie ein Gastronomiebetrieb erreichbar.

Die Stadtgemeinde Retz verfügt über insgesamt vier Kindergärten (zwei davon in der Ortschaft Retz), eine Volksschule, eine Neue Mittelschule, eine polytechnische Schule sowie eine HTL. Auch eine Musikschule ist in Retz angesiedelt.

Die Zufahrt zum gegenständlichen Wohngebäude erfolgt über die Pfarrer Josef Schnabl-Gasse (öffentliches Gut). Über die Thayatalstraße (B30) gelangt man in südlicher Richtung innerhalb von zirka fünfzehn Fahrminuten zur Auffahrt auf die S3 Weinviertler Schnellstraße. Die Fahrzeit zur Bezirkshauptstadt Hollabrunn beträgt zwischen 20 und 30 Minuten.

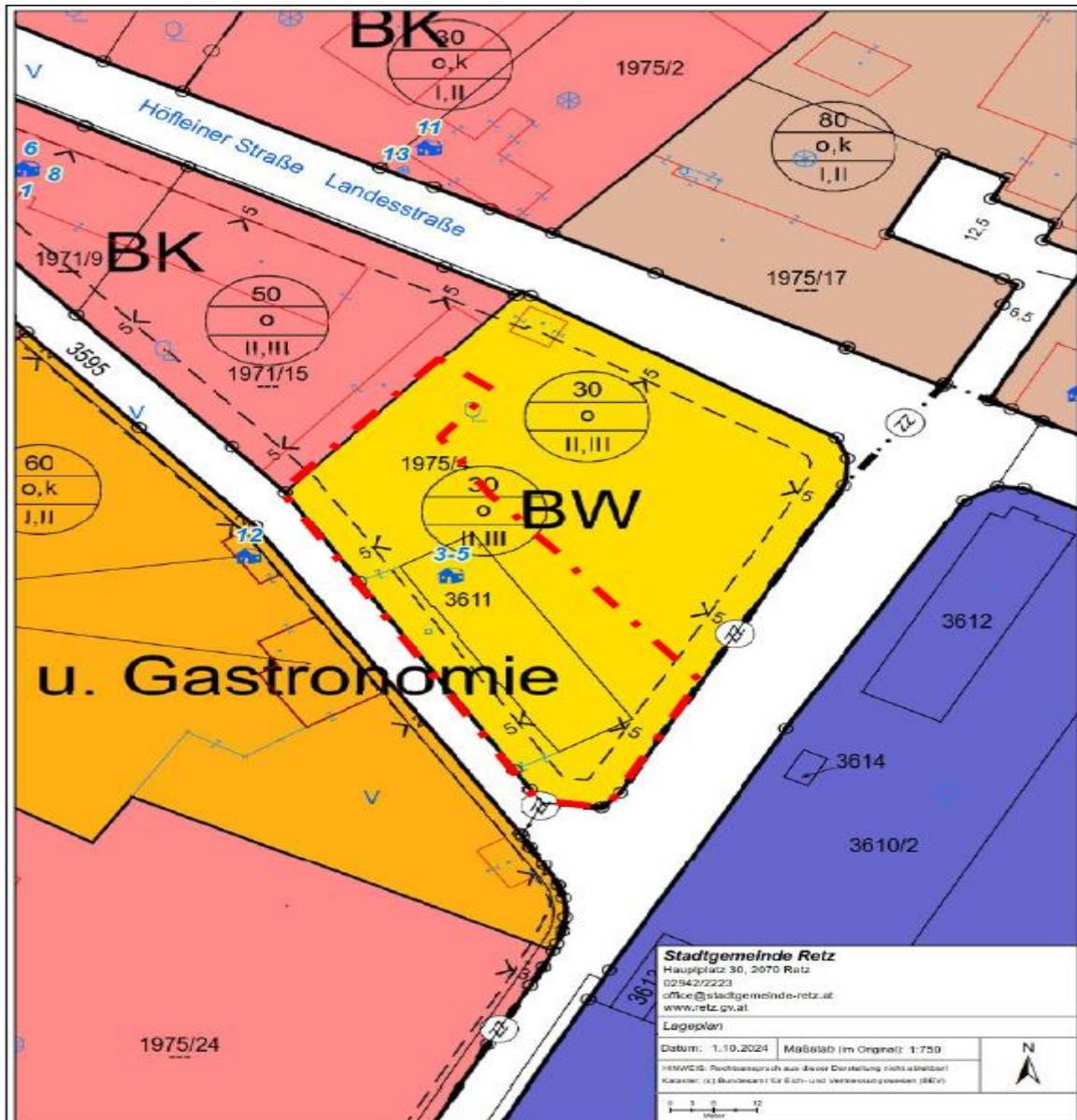
Parkplätze sind auf der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Dr. Gabriele Pöschl (IMMO) +43 664 286 50 91
gabriele.poeschl@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Im Flächenwidmungsplan der Markgemeinde Retz sind die kaufgegenständlichen Grundstücksflächen mit der Widmung „Bauland Wohngebiete“ versehen. Bebauungsbestimmungen: Baubauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse II, III (Bebauungshöhe mind. 5 m, max. 11m), 5 m Abstandsbreite zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie, Zentrumszone. Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Maßnahmen oder Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Flächenwidmungsplan



(Quelle: EHL)

Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas

Es liegt kein Hinweis auf die Lage der Liegenschaft in einer Gefahrenzone vor.
Laut Abfrage vom 25.11.2024 beim Umweltbundesamt online scheint die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas auf.

Energiekennzahlen

Gemäß dem am 22.03.2024 für das verkaufsgegenständliche Gebäude erstellten Energieausweis verfügt das Gebäude über einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}) von 3,67 und einen spezifischen Heizwärmebedarf von 216,9 kWh/m²a. Der vollständige Energieausweis wird den Interessenten separat übermittelt.

Eigentumsverhältnisse

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

Verwaltung

Die Liegenschaft wird von der ÖBB-Immo verwaltet.

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18122 Retz Altstadt
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 2079

Letzte TZ 24313/2012
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1975/4 GST-Fläche 3932
Bauf.(10) 33
Bauf.(20) 286
Gärten(10) 3613
3611 Bauf.(10) 495 Pfarrer Josef Schnabl-Gasse 3 - 5
GESAMTFLÄCHE 4427

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3 1020
a 481/1950 2414/1983 Eigentumsrecht
c 7701/2009 Änderung Firmenwortlaut
d 7701/2009 Adressenänderung
e 3420/2011 Adressenänderung

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

Grundbuch

24.04.2024 10:26:14

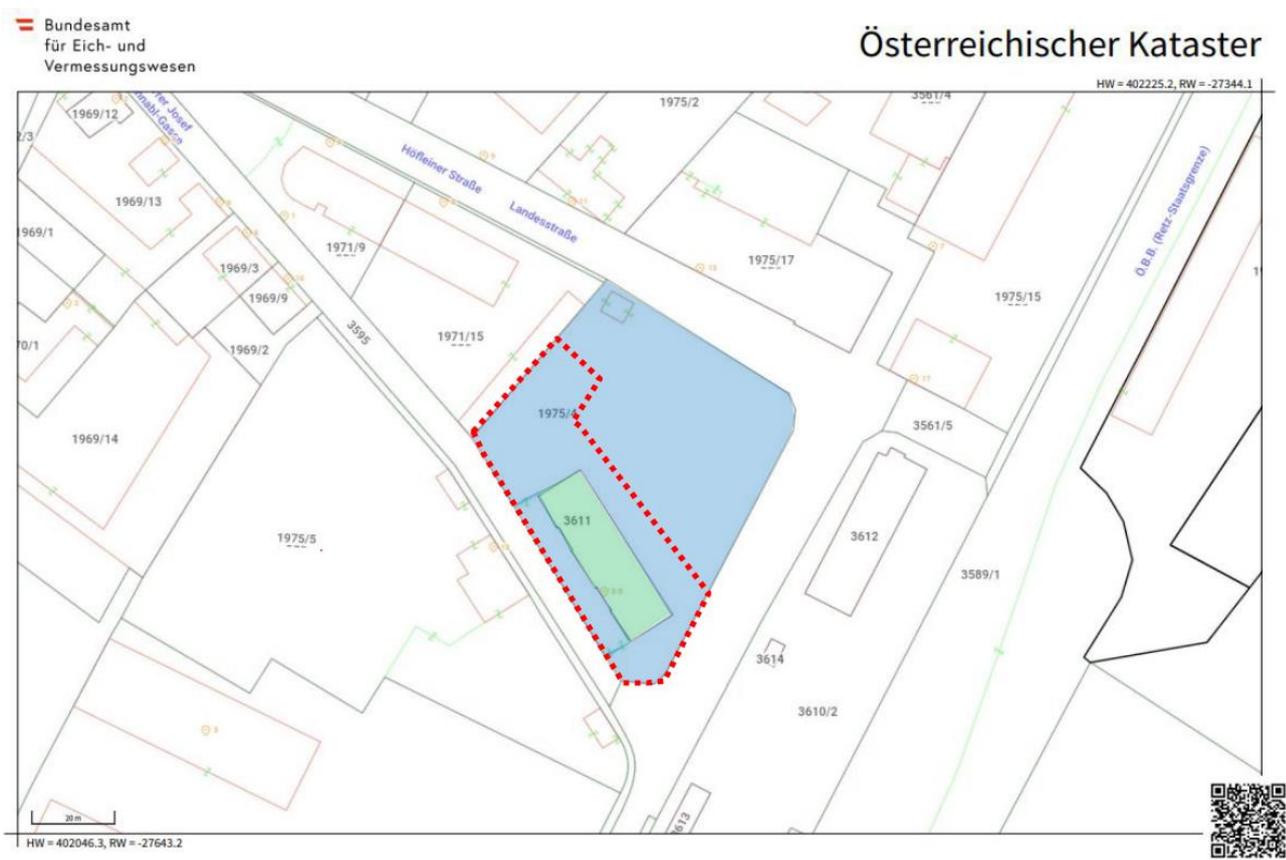
Sämtliche grundbücherlichen Lasten sind vom Käufer zu übernehmen.

Beschreibung

Liegenschaftsumfeld

In der näheren Umgebung finden sich ein- bis mehrgeschossige Wohnhäuser, auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Tennisclub Retz sowie der Bahnhof Retz. In der Nähe des Wohnhauses befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte sind innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Innerhalb von 10 Gehminuten ist eine Apotheke, eine Drogerie sowie ein Gastronomiebetrieb erreichbar. Die Stadtgemeinde Retz verfügt über insgesamt vier Kindergärten (zwei davon in der Ortschaft Retz), eine Volksschule, eine Neuen Mittelschule, eine polytechnische Schule sowie eine HTL. Auch eine Musikschule ist in Retz angesiedelt.

Katasterplan



(Quelle: EHL)

Gebäudebeschreibung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Wohngebäude der ÖBB-Infrastruktur AG. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, zwei Obergeschosse sowie einen Dachboden und wurde 1920 in Massivbauweise errichtet. Ein Teilbereich des Dachbodens wurde nachträglich ausgebaut.

Dr. Gabriele Pöschl (IMMO) +43 664 286 50 91
gabriele.poeschl@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofsplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

Das Dach ist als Satteldach mit Holztragwerk und Eternitdeckung ausgeführt. Die Fassade ist strukturiert, weist Verzierungen auf und ist ohne Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Fenster sind als Holzfenster mit doppelter Wärmedämmverglasung ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt entweder über Gasetagenheizungen (Wärmeverteilung mittels Radiatoren) oder Einzelraumöfen mit Festbrennstoffen.

Die vertikale Erschließung erfolgt je Stiege durch eine U-Treppe mit Halbpotest und Holzhandlauf.

Der Bodenbelag im Allgemeinbereich ist verfliest bzw. im Keller aus Ziegeln und Gussbelag hergestellt, in den Wohnungen sind Parkett, Kunststoff-, Laminat- oder Teppichböden ausgeführt, die Sanitärräume sind verfliest.

Im Keller befinden sich Lagerabteile teilweise mit Holztrennwänden, teilweise mit Ziegelwänden.

Mieterlöse und Betriebskosten

| Raumnummer | Ge- schoß | Fläche (m ²) | Nutzung | Befristung | Vermietungs- stand | Miete netto (€/Monat) |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| 281 (Tür 2) | EG | 90 | Wohnung | keine | vermietet | € 73,77 |
| 283+284 (Tür 1) | EG | 100,24 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 285 (Tür 4) | EG | 99 | Wohnung | keine | vermietet | € 153,27 |
| 287(Tür 3) | 1.OG | 102,78 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 289 (Tür 5) | 1.OG | 109 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 291 (Tür 6) | 1. OG | 55 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 292 (Tür 12) | 1. OG | 50 | Wohnung | keine | Nicht vermietet | keine |
| 293 (Tür 8) | 2. OG | 110,10 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 296 (Tür 9) | 2. OG | 54 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 297 (Tür 10) | 2. OG | 60 | Wohnung | keine | vermietet | € 49,18 |
| 298 (Tür 11) | 2. OG | 50,89 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| 299 (Tür 13) | DG | 64 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| WHG 6 | DG | 42,39 | Wohnung | keine | nicht vermietet | keine |
| Tür 14, 15 (Aufenthalts- raum) | | 25,88 | Sozial- und Pausenraum | 31.03.2029 | vermietet | € 59,63 |
| | | 1.013,28 | | | | € 335,85 |

Flächenaufstellung

Die Gesamtnutzfläche des ehemaligen Aufnahmegebäudes beträgt ca. 1.013,28m².

Gebäudeausstattung

| | |
|-----------------------------|---|
| Zustand: | Der Bau- und Erhaltungszustand ist durchschnittlich bis sanierungsbedürftig. |
| Bauweise: | Ziegelmassivbauweise (Ziegelmauerwerk) |
| Dach: | Satteldach mit Holztragwerk und Eternitdeckung |
| Fassade: | strukturiert, mit Verzierungen und ohne Wärmedämmverbundsystem |
| Fenster: | Holzfenster mit doppelter Wärmedämmverglasung |
| Fußböden: | Allgemeinbereich verfliest bzw. im Keller Ziegel und Gussbelag Wohnungen: Parkett, Kunststoff-, Laminat- oder Teppichböden, Sanitärräume verfliest |
| E-Installation: | vorhanden |
| Heizung: | Gasetagenheizungen, Einzelraumöfen mit Festbrennstoffen |
| Öff. Wasseranschluss | vorhanden |
| Öff. Kanal | vorhanden |
| Parkmöglichkeit | Außenstellplätze |

Außenanlagen

Die Liegenschaft besteht größtenteils aus bebauten Grundstücksflächen, einem befestigten Parkplatz sowie Wiesenflächen.

Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. € 1.608,72 zzgl. USt.

Fotos

Außenansicht



(Quelle: EHL)

Seitliche Außenansicht



(Quelle: EHL)

Innenräume

(Quelle: EHL)



(Quelle: EHL)



(Quelle: EHL)



(Quelle: EHL)



(Quelle: EHL)

DG unausgebaut



(Quelle: EHL)

Keller



(Quelle: EHL)

Außenflächen

Dr. Gabriele Pöschl (IMMO) +43 664 286 50 91
gabriele.poeschl@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofsplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

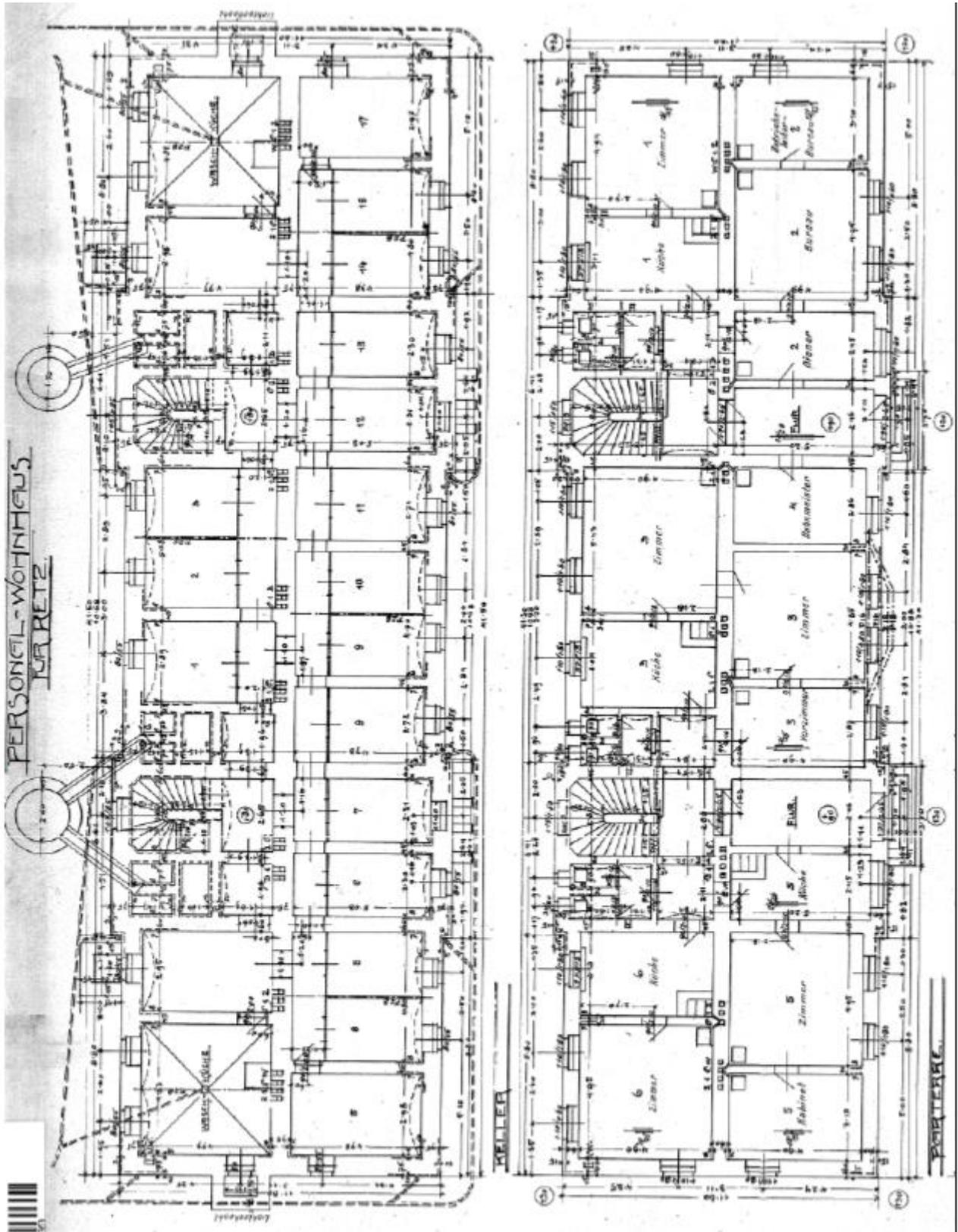


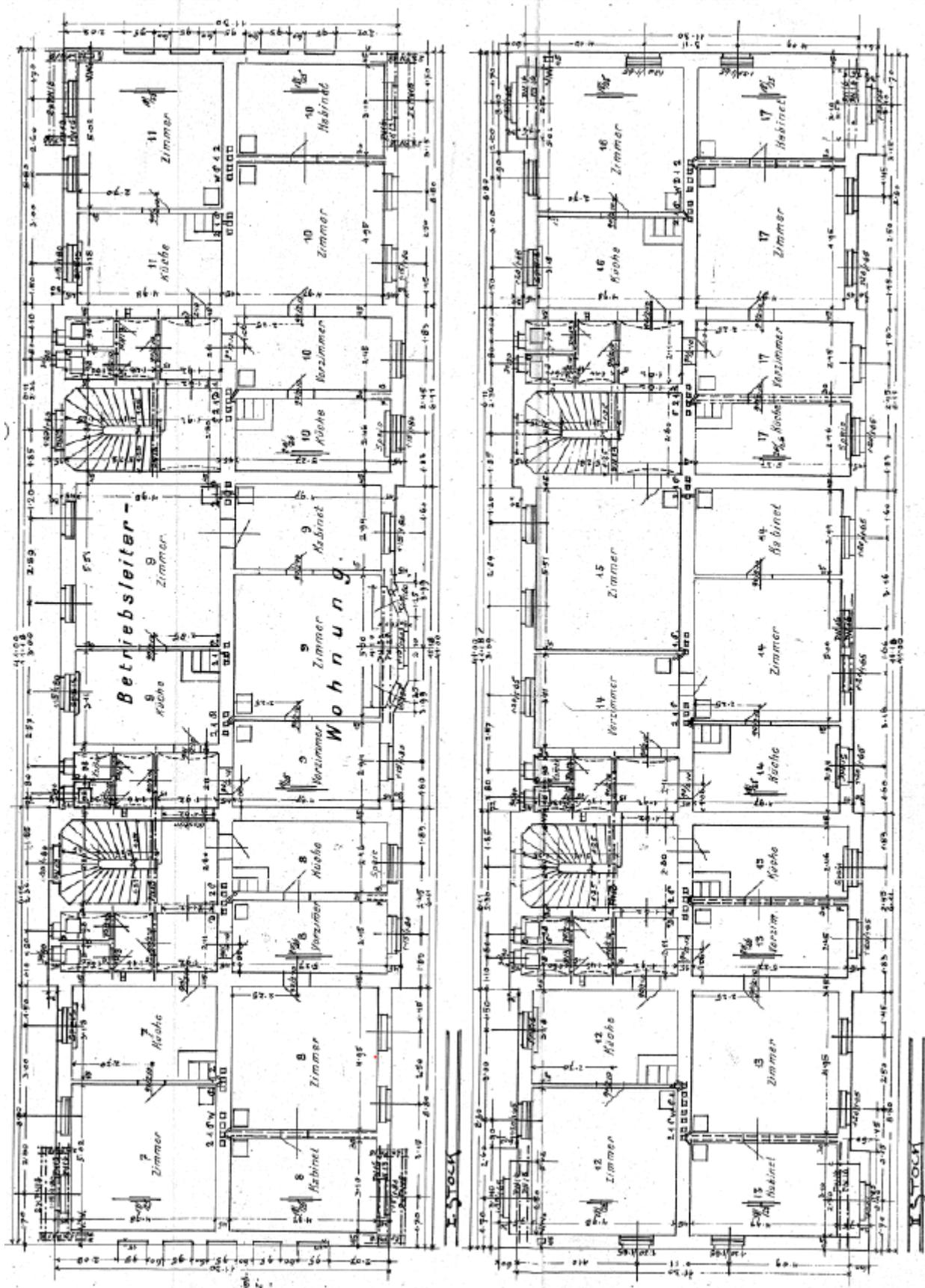
(Quelle: EHL)

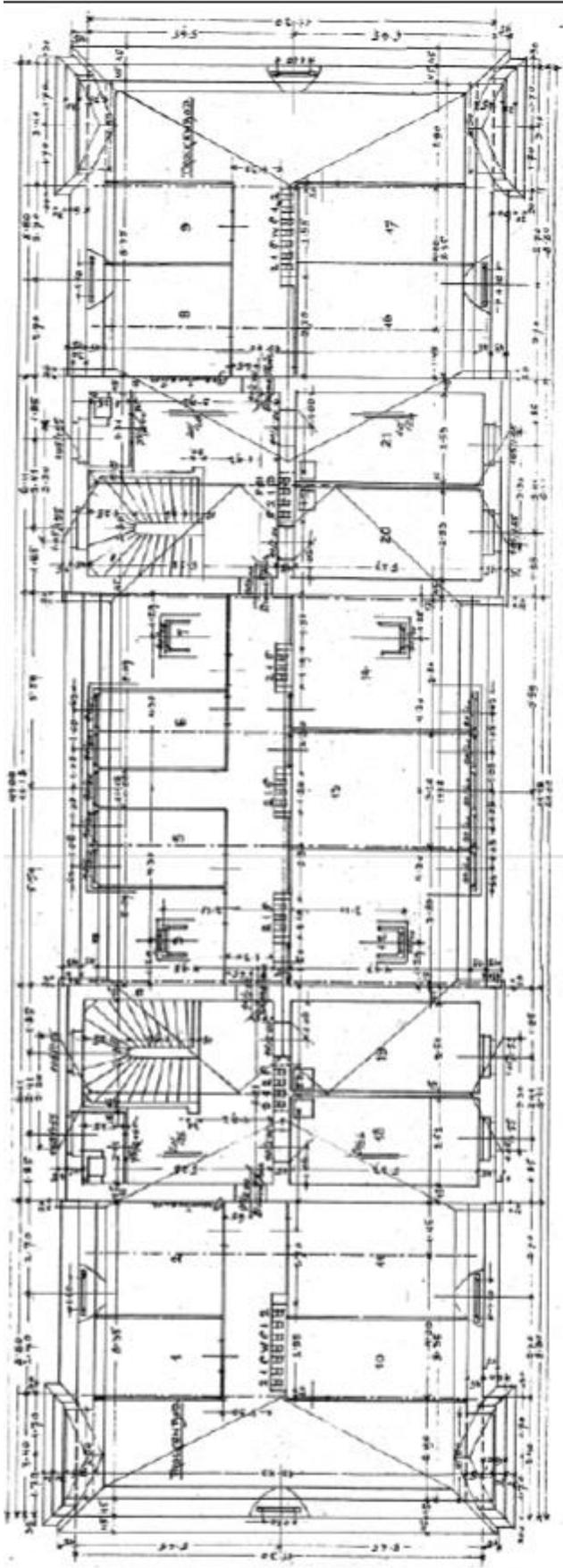


(Quelle: EHL)

Pläne







Dr. Gabriele Pöschl (IMMO) +43 664 286 50 91
gabriele.poeschl@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofsplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

Bedingungen Immobilienverkäufe

Bieter- und Verkaufsverfahren

Ein Immobilienverkauf wird über die Veröffentlichung des Bieterverfahrens eingeleitet. Alle Interessenten können die verfügbaren Informationen zur jeweiligen Immobilie auf der Webseite unter <https://immobilien.oebb.at/> abrufen. Diese Informationen können durch ÖBB-Immo jederzeit ergänzt oder abgeändert werden (zum Beispiel als Beantwortung von Fragen von Interessenten). Ein mehrmaliger Besuch der Webseite wird daher ausdrücklich empfohlen. In Einzelfällen kann die Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung eine Voraussetzung zum Erhalt von Informationen durch den Interessenten darstellen.

Erste Angebotsrunde

Alle Interessenten am Erwerb einer Immobilie sind eingeladen, am Bieterverfahren teilzunehmen und fristgerecht (es gilt das Einlangen per Post oder Bote bei ÖBB-Immo) ein verbindliches, ausschließlich **schriftliches** und (firmenmäßig) unterfertigtes Angebot (siehe Muster auf der letzten Seite des Verkaufsexposés) in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „Verkaufsverfahren Wohngebäude Pfarrer Josef Schnabl Gasse 3-5, 2070 Retz nicht öffnen!“ unter Bezugnahme auf das vorliegende Verkaufsexposé und die darin enthaltenen Verkaufsbedingungen samt sämtlichen vollständig ausgefüllten und unterfertigten Unterlagen (Maklervertrag, Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung, Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gemäß §§ 365m-365z GewO 1994, Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers, verbindliches Kaufangebot (unter Einhaltung des jeweiligen Mindestgebots), etc), die im Verkaufsexposé angefordert sowie enthalten sind, an die ÖBB-Immo, zu Händen des jeweils im Verkaufsexposé angegebenen Mitarbeiters des Empfängers, per Adresse Bahnhofplatz 1, 2700 Wiener Neustadt zu senden. Das Angebot muss zwingend in deutscher Sprache verfasst werden.

Die abgegebenen Kaufangebote sind vom Bieter für die im Verkaufsexposé geforderte Frist aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten. Die Dauer und das Risiko des Postwegs liegen beim Interessenten. **Die elektronische Übermittlung des Angebotes (z.B. per E-Mail) ist dezidiert ausgeschlossen!** Per E-Mail übermittelte Angebote werden im Bieterverfahren **NICHT** berücksichtigt.

Die von ÖBB-Immo rechtzeitig und ordnungsgemäß erhaltenen Sendungen werden nach Ablauf der jeweiligen Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote sind gegebenenfalls weitere Angebotsrunden vorgesehen.

Weitere schriftliche Angebotsrunden

Für den Fall weiterer Angebotsrunden werden jeweils nur die Interessenten von ÖBB-Immo zur nachfolgenden Angebotsrunde eingeladen, die einerseits ein gültiges und verbindliches Angebot in der Vorrunde abgegeben haben, das zumindest die Höhe des jeweiligen Mindestgebots erreicht hat, und die andererseits sämtliche geforderten Unterlagen übermittelt haben.

Den zur nachfolgenden Angebotsrunde zugelassenen Bietern wird das in der jeweils vorangegangenen Angebotsrunde abgegebene Bestgebot mitgeteilt. Dieses stellt das neue Mindestgebot für die nachfolgende Angebotsrunde dar.

Ob es sich bei der angekündigten Angebotsrunde um die geplante letzte Runde im Bieterverfahren handelt, wird vorab schriftlich kommuniziert.

Mündliche Verhandlungen

Weitere Angebotsrunden können auch in Form mündlicher Verhandlungen stattfinden. Die Auswahl, ob Angebotsrunden in schriftlicher oder mündlicher Form durchgeführt werden, obliegt ausschließlich ÖBB-Immo.

Im Fall von mündlichen Angebotsrunden und Verhandlungen dürfen die Bieter, bei sonstigem Ausschluss vom Bieterverfahren, nicht den Raum verlassen.

Mündliche Angebotsrunden erfolgen grundsätzlich nach dem Prinzip einer Auktion. Nach der mündlichen Kommunikation des Mindestgebots können die Bieter mündlich weitere verbindliche und unwiderrufliche Angebote abgeben. Dies so lange, bis das zuletzt abgegebene Angebot nicht mehr überboten wird.

Unmittelbar nach dem Ende einer solchen Angebotsrunde sind die Bieter mit den drei höchsten Angeboten verpflichtet, ein neuerliches verbindliches, schriftliches und unwiderrufliches Kaufangebot in der Höhe ihres jeweils abgegebenen Angebots zu unterfertigen. Die Bieter erhalten jeweils eine Kopie dieses Kaufangebotes.

Gültigkeitsdauer von Angeboten

Die Gültigkeitsdauer von Kaufangeboten – insbesondere in mündlichen Angebotsrunden – ist so zu wählen, dass ÖBB-Immo die Möglichkeit hat, für den Fall, dass (i) mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, auf das Angebot des Zweitbestbieters zurückzugreifen oder (ii) mit dem Zweitbestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, auf das Angebot des Drittbestbieters zurückzugreifen.

Ausschlusskriterien

Bieter sind vom Bieterverfahren der ÖBB ausgeschlossen, wenn

- ÖBB über hinreichend plausible Anhaltspunkte dafür verfügt, dass der Bieter mit anderen Unternehmen für ÖBB nachteilige Abreden getroffen hat, die gegen die guten Sitten verstoßen, oder mit anderen Unternehmern Abreden getroffen hat, die auf eine Verzerrung des Wettbewerbes abzielen; oder
- der Bieter bei der Erfüllung einer wesentlichen Anforderung im Rahmen einer früheren Geschäftsbeziehung erhebliche oder dauerhafte Mängel erkennen lassen hat, die die vorzeitige Beendigung dieser früheren Geschäftsbeziehungen, Schadenersatz oder andere vergleichbare Sanktionen nach sich gezogen haben, oder
- der Bieter versucht hat,
 - die Entscheidungsfindung der ÖBB in unzulässiger Weise zu beeinflussen; oder
 - vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die er unzulässige Vorteile beim Bieterverfahren erlangen könnte; oder
 - fahrlässig irreführende Informationen an ÖBB übermittelt, die die Entscheidung der ÖBB-Immo über den Ausschluss oder die Auswahl von Unternehmern oder die Zuschlagserteilung erheblich beeinflussen könnten, oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.

Für den Ausschluss ist es nicht notwendig, dass dementsprechende zivil- oder strafrechtliche Gerichtsverfahren, Verwaltungsverfahren, Erhebungen und Untersuchungen etc. anhängig oder entschieden sind.

ÖBB behält sich das Recht vor, im Einzelfall vom Bieter Unterlagen anzufordern, die sie im Leitfaden für Ausschlusskriterien definiert hat. ÖBB hat darin weitere Ausschlusskriterien definiert und stellt sie dem Bieter auf Verlangen zur Verfügung. Die Weigerung des Bieters zur Übermittlung dieser Unterlagen begründet einen Ausschlussgrund.

Compliance

Jeder Bieter muss im Zuge des Bieterverfahrens auf Verlangen von ÖBB-Immo eidesstättig erklären, dass sämtliche (i) vom Bieter, (ii) dessen Entscheidungsträgern und (iii) dessen Mitarbeitern abgegebenen Informationen und Erklärungen richtig und wahr sind. Davon sind auch beigebrachte Urkunden, insbesondere Finanzierungszusagen, Nachweise der verfügbaren Finanzmittel sowie deren Herkunft, Auskünfte über die Eigentümerstruktur und die tatsächlich wirtschaftlich berechtigten natürlichen Personen umfasst.

Bei entsprechender Anforderung durch die ÖBB-Immo haben Finanzierungszusagen und Nachweise der verfügbaren Finanzmittel die Bestätigung der Bank, eines Notars oder eines Rechtsanwalts zu enthalten, dass die bestätigten Finanzmittel nicht gegen die anzuwendenden Vorschriften zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verstoßen.

Jeder Bieter hat den vorgesehenen Fragebogen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung auszufüllen und zu übermitteln. Falsche Angaben in diesen führen zum Ausschluss aus dem Bieterverfahren.

Bieter können in jeder Lage des Verfahrens, auch aus einem laufenden Bieterverfahren, exkludiert werden. Für einen Ausschluss des Bieters genügt der begründete Verdacht eines Verstoßes gegen die Compliance Bedingungen sowie gegen die anzuwendenden Vorschriften zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durch den Bieter, dessen Entscheidungsträger oder Mitarbeiter.

Finanzierungsnachweis

Im Fall weiterer Angebotsrunden ist von den Bietern verpflichtend eine verbindliche und unwiderrufliche Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen, die mindestens die Höhe des Bestgebotes aus der vorherigen Angebotsrunde, somit des Mindestgebots der laufenden Angebotsrunde, erreichen muss. Die Bank muss ihren Sitz in der EU/EWR haben und über gute Bonität verfügen.

Vadium

Ab einem Mindestgebotspreis von EUR 750.000 (in Worten: Euro siebenhundertfünfzigtausend) ist in sämtlichen Angebotsrunden, somit auch in einer ersten Angebotsrunde, eine Bankgarantie als Vadium zu erlegen.

Mit der Abgabe des verbindlichen Angebots ist ein Vadium der Höhe von 5% des Mindestgebotspreises, zu erlegen. Das Vadium ist durch eine auf erste Anforderung abzurufende, abstrakte Bankgarantie zu besichern, die dem Angebot im Original beizulegen ist. Diese Bankgarantie muss von einer Bank mit Sitz in der EU/EWR sowie guter Bonität ausgestellt sein. Die Bankgarantie muss zumindest bis zu dem im Verkaufsexposé genannten Zeitpunkt oder dem Ende der Gültigkeitsfrist des Angebots, je nachdem, was später eintritt, abrufbar gültig sein und hat die ÖBB-Infrastruktur sowie die ÖBB-Immo als Begünstigte zu nennen. Die Bankgarantie ist gemäß dem im Datenraum abrufbaren Muster zu erstellen. Nach Abschluss des

Verfahrens werden jenen Bieter, denen kein Zuschlag erteilt wurde, die von ihnen vorgelegten Bankgarantien auf deren Wunsch zurückgestellt. Die Bankgarantie jenes Bieters, mit dem schlussendlich ein gültiger Kaufvertrag abgeschlossen wird, wird erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises (inklusive Grunderwerbsteuer) zurückgestellt.

Sonstige Regelungen

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

Sollte mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommen, ist ÖBB-Immo bzw die Verkäuferin berechtigt, auf das Angebot des nachfolgenden Bieters (also jenem Bieter, mit dem jeweils höchsten unter dem ursprünglichen höchsten Angebot liegenden Angebot) zurückzugreifen, solange dessen Gültigkeitsdauer nicht abgelaufen ist. Ungeachtet dessen behält sich ÖBB-Immo bzw die Verkäuferin die Geltendmachung von Ansprüchen, insbesondere Schadenersatzansprüchen, gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweit- bzw. Drittbestbieter, sofern mit diesem ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Keine Haftung

ÖBB-Immo und die Verkäuferin haften nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen (Pläne, Bilder, grafische Gestaltungen etc.). Ebenso haften sie nicht, wenn es zu keinem Abschluss eines rechtsgültigen Kaufvertrages mit einem Bieter – aus welchen Gründen auch immer – kommt.

Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte

Abschluss des Kaufvertrages

Ein rechtsgültiger Kaufvertrag wird erst durch firmenmäßige Zeichnung des Kaufvertrages durch ÖBB-Infrastruktur nach erfolgtem Gremialbeschluss geschlossen. Davor ist es ein Angebot des Bieters zum Vertragsabschluss.

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. Dies umfasst auch europäische Rechtsanwälte gemäß dem Bundesgesetz über den freien Dienstleistungsverkehr und die Niederlassung von europäischen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten sowie die Erbringung von Rechtsdienstleistungen durch international tätige Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in Österreich (in der jeweils gültigen Fassung).

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern jeglicher Art (insbesondere gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie die gesetzliche Eintragungsgebühr), einschließlich der Kosten für die Vertragserrichtung und -verbücherung, Beglaubigungskosten, ggf. der Treuhandschaft, allfälliger Aufschließungsbeiträge, Anliegerleistungen sowie ggf. Kosten für Vermarktung und Vermessung, gehen zu Lasten des Käufers, auch wenn sie der Verkäuferin direkt vorgeschrieben werden sollten. Eine Refundierung von aufgelaufenen Kosten bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages, aus welchen Gründen auch immer, wird seitens der ÖBB-Infrastruktur und ÖBB-Immo ausgeschlossen.

In Bezug auf die Immobilienertragsteuer wird festgehalten, dass die Verkäuferin eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 KStG ist und den Gewinn nach § 7 Abs. 3 KStG ermittelt. Daher entfällt für ihn gemäß § 24 Abs. 3 Z. 4 KStG die Verpflichtung zur Entrichtung der Immobilienertragsteuer.

Allfällige Rechtsberatungs- oder Vertretungskosten 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 830286001456, auf das Konto IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW bei der UniCredit Bank Austria AG, lautend auf ÖBB-Infrastruktur, 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

Dr. Gabriele Pöschl (IMMO) +43 664 286 50 91
gabriele.poeschl@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofsplatz 1, 2700 Wiener Neustadt

unwiderruflichen Auftrag zu erteilen, den Kaufpreis samt Zinsen und ohne Abzug von Spesen, mindestens jedoch den vereinbarten Kaufpreis (im Falle der Verrechnung von Negativzinsen), auf das Konto der Verkäuferin, IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW bei der UniCredit Bank Austria AG, lautend auf ÖBB-Infrastruktur, zu überweisen, sobald dem Treuhänder der seitens der Verkäuferin grundbuchsfähig unterfertigte Vertrag sowie – für den Fall, dass ein Ranganmerkbungsbeschluss erwirkt werden soll – das seitens der Verkäuferin grundbuchsfähig unterfertigte Ranganmerkbungsgesuch 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 Zinsen unter Anwendung des § 456 UGB in Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz pro Jahr zu entrichten. Wenn es sich beim Käufer um einen Konsumenten iSd KSchG handelt, werden ab dem Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozent pro Jahr vereinbart (§ 1000 Abs 1 ABGB). Bis zum Fälligkeitstag wird der Kaufpreis weder wertgesichert noch verzinst.

Die Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin erfolgt jedenfalls erst nach Überweisung des gesamten Kaufpreises an die Verkäuferin oder nachweislichem Kaufpreiserlag beim Treuhänder.

Eine außerbücherliche Übertragung und grundbücherliche Verbücherung zugunsten eines Dritten ist nur mit Zustimmung der ÖBB-Immo zulässig. Außerbücherliche Übertragungen oder grundbücherliche Verbücherungen zu Gunsten eines Dritten ohne Zustimmung der ÖBB-Immo sind nicht zulässig und begründen einen Ausschlussgrund.

Teilungsplan

Der für die Grundtransaktion notwendige Teilungsplan und die Vermarkung zum verbleibenden Bahngrund mit Steinen (zumindest Metallmarken, keine Eisenrohre mit Plastikkappen) haben auf Veranlassung und Kosten des Kaufwerbers erstellt und beauftragt zu werden. Festgehalten wird, dass der Mindestabstand der Teilungslinie zur nächstgelegenen Gleisachse 5m beträgt; der Mindestabstand der Teilungslinie zu sämtlichen ÖBB-Anlagen beträgt 2m. Der Kaufwerber oder der von ihm beauftragte Planersteller hat die von den Fachdiensten geforderten Abstände von ÖBB-Bauten, auch Maste und -Einbauten, unterirdische Kabel, Kabeltröge usw zur gewünschten Teilungslinie in einem Plan darzustellen und zu bemaßen. Die neuen Grenzen und das genaue Ausmaß der Flächen sind im Rahmen einer Grenzverhandlung vor Ort festzulegen. Die bestehenden Grenzen im betreffenden Bereich sind vor der Grenzverhandlung abzustecken. Die genaue Ermittlung der bestehenden Grenzen hat unter Berücksichtigung der ÖBB-Archivpläne zu erfolgen. Zur Grenzverhandlung ist ein Vertreter der ÖBB-Infrastruktur, SAE/BT/Vermessung und Geoinformation/ Wien per Email einzuladen, info.vermessung@oebb.at

Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung

Als Basis für den Mindestkaufpreis wurde eine mögliche oberirdische Bruttogeschoßfläche der bestehenden/möglichen Bebauung von rund 1.015 m² herangezogen. Für den Fall, dass eine über die derzeitige Nutzung hinausgehende Nutzung innerhalb von 10 Jahren ab dem Datum

des Vertragsabschlusses ermöglicht werden sollte, insbesondere wenn eine Umwidmung in eine höherwertige Widmungskategorie erfolgt und/oder durch ein Immobilienprojekt (Neubebauung und/oder Erweiterung) innerhalb von 10 Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses eine über die Bruttogeschoßfläche von 1.500m² hinausgehende Bebauung ermöglicht werden sollte, erhöht sich der Kaufpreis um einen Betrag in der Höhe von 50% des Mehrbetrages der sich durch die geänderte Widmungsart ergibt bzw. im Falle der Neubebauung oder Erweiterung um 50 % des auf die über 1.500m²BGF hinausgehende Mehrfläche aliquot entfallenden Kaufpreises. Dies gilt auch im Falle von mehreren Bauphasen oder Bauabschnitten (zB mehrmalige Kaufpreisnachzahlung bei mehrmaliger Erhöhung der BGF innerhalb der vereinbarten 10 Jahre).

Die Höhe der Kaufpreisbesserung im Falle einer Umwidmung 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 die Verkäuferin benannten beeideten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für die Gutachtenserstellung hat der Käufer zu tragen.

Im Fall des Eintrittes beider Besserungsgrundlagen ist jeweils der höhere Wert zur Bemessung der Besserung heranzuziehen.

Im Falle der Kaufpreisbesserung durch Erwirkung einer über die Bruttogeschoßfläche von 1.500m² hinausgehenden Bebauung ist der als Bemessungsgrundlage heranzuziehende Kaufpreis nach dem Verbraucherpreisindex 2020 wertzusichern und eine bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung zwischenzeitlich eingetretene Wertsicherung für die Berechnung des zusätzlichen Kaufpreises zu berücksichtigen. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020. Sollte dieser nicht mehr veröffentlicht werden, wird ab dem darauffolgenden Monat nach dem an dessen Stelle tretenden Index (neuer Index) berechnet. Das Ausmaß der Anpassung ergibt sich aus dem Vergleich der Indexzahl für den Monat der Vertragsunterfertigung im Vergleich zur Indexzahl für den Monat der rechtskräftigen Baubewilligung bzw. rechtskräftigen Umwidmung.

Der Aufzahlungsbetrag ist binnen acht Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen bzw. ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zur Zahlung fällig. Der Käufer verpflichtet sich, binnen einer Frist von längstens drei Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen bzw. rechtskräftiger Baubewilligung die Verkäuferin darüber unter Angabe der relevanten, auf den Geschäftsfall bezogenen Daten (GST, KG, etc.) zu informieren.

Der Käufer ist ebenfalls verpflichtet, sämtliche im Zusammenhang mit einer Kaufpreisnachbesserung anfallenden Gebühren zu tragen (GrESt, Eintragungsgebühr, etc) und zeitgerecht zu entrichten.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Nachzahlungsverpflichtung (Kaufpreisnachbesserung und Gebühren) auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Sollte im Falle eines Immobilienprojektes die oberirdische BGF für die gesamte Liegenschaft von 1500m² unterschritten werden – aus welchem Grund auch immer – erfolgt keine Preisanpassung. Dies gilt auch für den Fall der Umwidmung der Liegenschaft in eine niedrigere Widmungskategorie.

Übergabe

Besitz, Genuss, Gefahr und Zufall am Kaufobjekt sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem auf die Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch alle Vertragsparteien folgenden Monatsletzten 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 der Verkäuferin oder Dritter und mitsamt dem auf der Grundfläche befindlichen Bewuchs sowie mit allen Rechten und Pflichten mit denen die Verkäuferin 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Gebäude im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur nicht versichert sind. Es obliegt daher dem Käufer, allenfalls vorhandene, vertragsgegenständliche Baulichkeiten rechtzeitig zum vereinbarten Übergabestichtag laut Kaufvertrag angemessen zu versichern.

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.

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr, insbesondere nicht 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. Die Verkäuferin leistet ausschließlich dafür Gewähr, dass der Kaufgegenstand frei von Geldlasten in das Eigentum des Käufers übergeht.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung (zB Altlasten, Bodenkontaminationen, Kriegsrelikte, etc) untersucht. Die Verkäuferin 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 die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Käufer bestätigt und haftet dafür, dass er die Bedingungen dieses Exposés während des Bieterverfahrens eingehalten hat und sämtliche von ihm abgegebenen Erklärungen (insbesondere im Zusammenhang mit Compliance) vollständig und richtig waren.

Haftung

Eine Haftung für die Verkäuferin ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Haftungsausschlüsse in den Bedingungen Immobilienverkäufe.

Gegenüber Konsumenten iSd KSchG haftet die Verkäuferin für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden sowie für Personenschäden unbeschränkt. Die Haftung für reine Vermögensschäden, Folgeschäden und entgangenen Gewinn ist bei bloß leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

Rücktritt vom Vertrag

Die Verkäuferin ist jedenfalls berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten; dies ungeachtet eines etwaigen Schadenersatzanspruches gegen den Käufer, wenn (i) der Kaufpreis samt Steuern, Gebühren und Nebenkosten nicht fristgerecht erlegt wird oder (ii) nachträglich Ausschlussgründe gemäß den Verkaufsbedingungen hervortreten.

Mietverhältnisse/Rechte Dritter

Grundlage sämtlicher Überlassungen der (Dienst-)Wohnungen gemäß Bestandnehmer- und Zinsliste (nachfolgend „Bestand-/Nutzungsverhältnisse“ genannt) sind: (i) Mietverträge (nachfolgend „Mietverträge“ genannt) oder (ii) Wohnungsübergabeprotokolle und Dienstweisungen (nachfolgend „Übergabeprotokolle“ genannt). Klargestellt wird, dass die in der Bestandnehmer- und Zinsliste angeführten Personen Mieter bzw. Nutzungsberechtigte der (Dienst-)Wohnungen sind (nachfolgend „Bestandnehmer“/„Nutzer“/„Mieter“ genannt).

Mit Erwerb des Kaufgegenstands tritt der Käufer der Liegenschaft gemäß § 1120 ABGB ex lege in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse ein. Sofern ein Eintritt in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse – aus welchem Grund auch immer – nicht ex lege erfolgen sollte, verpflichtet sich der Käufer, mit Erwerb des Kaufgegenstands in die Position der Verkäuferin als Bestandgeber einzutreten.

Mit Eintritt in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin bzw. dem jeweiligen Dienstgeber, die Dienstwohnungen den derzeitigen Bestandnehmern/Nutzern weiterhin als Dienstwohnung für die Verkäuferin bzw. den jeweiligen Dienstgeber zur Verfügung zu stellen. Die Einflussmöglichkeit der Verkäuferin bzw. des jeweiligen Dienstgebers auf die Vergabe der jeweiligen Dienstwohnung an die derzeitigen Bestandnehmer/Nutzer ist sohin rechtlich abgesichert.

Beruhet das Bestand-/Nutzungsverhältnis auf Mietverträgen, verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin – auch mit Wirkungen gegenüber den derzeitigen Bestandnehmern – diese Bestand-/Nutzungsverhältnisse nur unter jenen Voraussetzungen zu beenden (aufzukündigen/aufzulösen) bzw. von einem Bestandnehmer nur unter jenen Voraussetzungen die Räumung zu begehren, unter denen dies auch der Verkäuferin möglich gewesen wäre. Beruhet das Bestand-/Nutzungsverhältnis auf einem Übergabeprotokoll, verpflichtet sich der Käufer diese Bestand-/Nutzungsverhältnisse nicht zu beenden (kündigen/auflösen) bzw. von einem Nutzer die Räumung nicht zu begehren, solange der derzeitige Nutzer gegenüber der Verkäuferin bzw. seinem Dienstgeber einen Anspruch auf Überlassung der jeweiligen Dienstwohnung hat. Klargestellt wird, dass diese Ansprüche ihren Ursprung in der Zeit vor dem Übergabestichtag haben müssen.

Für den Fall, dass die Verkäuferin weiterhin allfällige Rechte und/oder Pflichten im Zusammenhang mit den Bestand-/Nutzungsverhältnissen zukommen, so wird dieser seine Rechte und Pflichten jeweils in Abstimmung mit dem Käufer wahrnehmen. Hierzu wird klargestellt: Sofern in den Mietverträgen eine Schiedskommission erwähnt wird, werden deren Agenden mit Stichtag 1.1.2023 von dem regionalen Wohnungsgremium übernommen, das aus je einem/einer stimmberechtigten Vertreter:in der Konzernvertretung, der ÖBB-Infrastruktur AG (GB SSI) und der ÖBB-Immobilienmanagement GesmbH (Regionalleiter:in) besteht.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Käufer unverzüglich zu informieren, wenn er davon Kenntnis erlangt, dass die Voraussetzungen für eine Beendigung (Kündigung/Auflösung) eines Bestand-/Nutzungsverhältnisses eingetreten sind und/oder das dem Bestand-/Nutzungsverhältnis zu Grunde liegende Dienstverhältnis geendet hat. Diese Verpflichtung besteht nicht, soweit davon auszugehen ist, dass der Käufer von den Umständen, die im Sinne dieser Vertragsbestimmung eine Auflösung des Nutzungsverhältnisses ermöglichen oder das Nutzungsverhältnis ohne vorherige Auflösungserklärung beendet haben, Kenntnis hat. Der Käufer verpflichtet sich binnen drei Monaten ab dem Übergabestichtag gemäß Kaufvertrag keine Räumungsklagen, Aufkündigungen und dergleichen gegen bestehende Bestandnehmer/Nutzer einzubringen, auch wenn diese zur Beendigung (Kündigung/Auflösung) eines Bestand-/Nutzungsverhältnisses gemäß den vorstehend angeführten Bestimmungen berechtigt wären.

Die vorstehend bezüglich der Bestand-/Nutzungsverhältnisse geregelten Rechte und Pflichten gelten auch für alle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sofern der Übergang von Rechten und Pflichten nicht ex lege erfolgt, verpflichten sich die Vertragsparteien, die Rechte und Pflichten bezüglich der Bestand-/Nutzungsverhältnisse ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Sämtliche aufrechten Bestandverträge Einmalzahlungen, Anerkennungszinsen, Bestandentgelten etc. sind vom Käufer zu übernehmen. Bestehende Superädifikate sind weiterhin zu dulden.

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 und alle dafür notwendigen und nützlichen Erklärungen in der jeweils geforderten Form unverzüglich abzugeben. Der Käufer hat die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Keine Weiterveräußerung:

Eine Weiterveräußerung oder Option auf eine Weiterveräußerung der Liegenschaft vor der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages mit ÖBB-Immo bzw der Verkäuferin ist unzulässig und berechtigt die Verkäuferin zum Vertragsrücktritt.

Grundverkehr

Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche für eine etwaige grundverkehrsrechtliche Genehmigung notwendigen Urkunden zu übergeben und Erklärungen abzugeben.

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.

Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien erklären, dass die 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, wegen Irrtums oder Wegfall der Geschäftsgrundlage anzufechten. Der Anwendungsverzicht wegen Irrtums und Verkürzung über die Hälfte findet keine Anwendung, wenn es sich beim Käufer um einen Konsumenten iSd KSchG handelt.

Genehmigungsversagen

Der Verwertungsprozess erfolgt vorbehaltlich der 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 der Verkäuferin nicht gegengezeichnet werden, weder die ÖBB-Immo noch andere ÖBB-Unternehmen (inklusive der Verkäuferin selbst) Schadenersatz leisten 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 die alleinig verfügungsberechtigte Verkäuferin auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko.

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. Dies gilt analog für etwaige Lücken im Vertrag.

Rechtswahl und Gerichtsstand

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts sowie der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts als vereinbart. Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verwertung wird das für Wien-Innere Stadt sachlich zuständige Gericht als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

Nebenabreden

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

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 „Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht“ (Punkte II. bis IV.).

Die Zahlung des vorgenannten Provisionssatzes zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird gemäß § 15 Abs. 1 Maklergesetz auch für den Fall vereinbart, dass

- das Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt,
- mit dem von Maker vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt,
- entweder Sie oder der vermittelte Dritte, die von uns namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt oder
- das Geschäft nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde.

Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Aufgrund der §§ 365m – 365z Gewerbeordnung 1994 sind wir als Immobilienmaklerin verpflichtet, entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ergreifen. Unter anderem schreibt uns das Gesetz vor, die Identität unserer Kunden, ihrer vertretungsbefugten Personen und der wirtschaftlichen Eigentümer zu ermitteln und zu überprüfen, Erhebungen über den Zweck des Geschäftes vorzunehmen sowie gegebenenfalls der Herkunft der Mittel nachzugehen. Um diesem gesetzlichen Auftrag nachkommen zu können, ersuchen wir sie, beiliegenden "Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung" sowie die "Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers/politisch exponierte Person" wahrheitsgemäß auszufüllen, zu unterschreiben und uns mit den in diesen Formularen geforderten Unterlagen zurück zu senden.

Weiteres kann es im Rahmen der Einhaltung der Geldwäschebestimmungen erforderlich sein, dass unsere Mitarbeiter mit weiteren Fragen an Sie herantreten, welche wir Sie bitten, wahrheitsgemäß zu beantworten.

Wir weisen darauf hin, dass wir im Falle von unwahren Angaben verpflichtet sind, die Geldwäschemeldestelle zu verständigen.

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-Immo übernimmt jedoch keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der ÖBB-Immo und der ÖBB-Infrastruktur 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.

Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023

| | |
|--|----|
| I. Grundlagen der Maklerprovision..... | 33 |
| II. Nebenkosten bei Kaufverträgen..... | 35 |
| III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten..... | 36 |
| IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen..... | 37 |
| V. Energieausweis..... | 37 |
| VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern..... | 38 |
| VII. Rücktrittsrechte..... | 43 |
| VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung..... | 47 |

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 2023/05/05 – FVO Go/Pe – 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

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Lassallestraße 5
1020 Wien



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 familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.



einem



keinem

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 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 dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäft Gelegenheit 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 Gegenleistung3,5 %
(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 ist eine außer- ordentliche Tilgung bis zu 50 % des ausfallenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungs- kosten 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 (Verkäuferin 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.

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 Grundstückwertverordnung):

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 Grundstückwertverordnung 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).

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 %
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 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 die Verkäuferin 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 die Verkäuferin 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 die Verkäuferin als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Die Verkäuferin hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes 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 Objektes 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 die Verkäuferin 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 die Verkäuferin über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, die Verkäuferin dies aber abgelehnt hat. Die Verkäuferin 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 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 voraus- sichtlich 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. § 30 c KSchG

§ 30 c 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 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,
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 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 Kautions- 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 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 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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

IMMOBILIEN

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 an- zuwenden, 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 (Immobilienveräußerungssteuer)

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 Immobilienveräußerungssteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuer- mindernd 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 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 der Verkäuferin ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienveräußerungssteuer 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 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 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 Stiftungseinkunftssteuern 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) Instandsetzungsfünftehteln – dem Spekulationsgewinn hinzuge-rechnet 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 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 Herstellungsfünftehtel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftehtelabsetzung

Wenn die Verkäuferin für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftehtelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftehtelbeträge für die Verkäuferin 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. Stabilitätsgesetzes 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.

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Lassallestraße 5
1020 Wien

(ausgenommen Vermittlung von Wohnungsmietver-
trägen)

Auftraggeber (Interessent)

NAME(N) / FIRMA

ADRESSE(N)

TELEFON

E-MAIL

BERUF

GEBURTSDATUM

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nach- stehende Vereinbarung getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig. Unser Unternehmen ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft, mietet oder pachtet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Vermittlungsprovision

_____ % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten, zzgl. gesetzl. USt.,

_____ BMM = Bruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt.), zzgl. gesetzl. USt.,

_____ % des auf die Dauer des Pachtvertrages vereinbarten Gesamtpachtzinses, zzgl. gesetzl. USt.

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z. B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von _____ BMM zzgl. USt. vereinbart. Eine Folgeprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z. B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z. B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG)

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionsatzes (bzw. einer Provision in der Höhe von _____ zzgl. gesetzl. USt.) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.



Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

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

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

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

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

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

Der Interessent wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Der Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular auf einem dauerhaften Datenträger.

GERICHTSSTAND (FÜR UNTERNEHMER)

ORT & DATUM

IMMOBILIENMAKLER

Falls zutreffend: Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

AUFTRAGGEBER

Dieses Formular wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und Rechtsprechung erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Eine mögliche Haftung, insbesondere eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116 / 2 / 2, www.oivi.at

Widerrufsformular

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

- An:

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt
gabriele.poeschl@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:

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

(*) Unzutreffendes streichen

Fragebogen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie beabsichtigen, die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Zusammenhang mit einem oder mehreren in Punkt C) angekreuzten Rechtsgeschäfte zu beauftragen. Wir sind in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt.

Bitte füllen Sie dieses Formular wahrheitsgemäß aus und bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift. Bei Fragen zum Formular stehen wir (per E-Mail: [•]) gerne zur Verfügung.

A. Angaben zum Kunden:

Vor- und Nachname bzw. Firma: _____

Firmenbuch- bzw. Registernummer: _____ Registrierungsort: _____

Adresse bzw. Geschäftsanschrift: _____

B. Angaben zu den Vertretern des Kunden bzw. den geschäftsführenden Organen:

B.1. Vor- und Nachname: _____

Geburtsdatum: _____ Adresse: _____

B.2. Vor- und Nachname: _____

Geburtsdatum: _____ Adresse: _____

Nachweis Vertretungsbefugnis: _____

(Firmenbuch- bzw Handelsregisterauszug oder Vollmacht für vertretungsbefugte Personen, falls diese nicht aus dem Auszug ersichtlich ist)

C. Worum handelt es sich bei dem Rechtsgeschäft? (Bei Zutreffen auch Mehrfachankreuzungen möglich)

Vermittlung des Kaufes / Verkaufes einer Immobilie

Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien

Vermittlung von sonstigen Rechten an Immobilien (Pacht- bzw. Baurechtsverträgen)

Sonstiges: _____

D. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie uns die folgenden Punkte:

D.1. Der Kunde bzw. die Gesellschaft schließt das Rechtsgeschäft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung:

Ja. Nein.

Wenn „Nein“, hier bitte Vor- und Zuname, Geburtsdatum und Adresse des Treugebers angeben. Wenn dieser eine Gesellschaft ist, hier bitte Firma, Sitz, Registerort, Registrierungsnummer und Geschäftsadresse angeben:

Bitte machen Sie Angaben zu Ihrer Gesellschaft oder Ihrer Konzernmuttergesellschaft (nur für juristische Personen relevant):

- E.1. Es handelt sich um ein Kredit- oder Finanzinstitut, das in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2015/849 fällt oder in einem Drittland ansässig ist, das dort gleichwertigen wie in der Richtlinie (EU) 2015/849 vorgesehenen Anforderungen und Pflichten unterworfen ist und einer Aufsicht in Bezug auf deren Einhaltung unterliegt.
- E.2. Es handelt sich um eine inländische Behörde oder ein öffentliches Unternehmen.
- E.3. Es handelt sich um eine börsennotierte Gesellschaft, deren Wertpapiere zum Handel auf einem geregelten Markt in einem oder mehreren Mitgliedstaaten zugelassen sind, oder börsennotierte Gesellschaften aus Drittländern, die gemäß einer auf Grund des Börsegesetzes von der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zu erlassenden Verordnung Offenlegungsanforderungen unterliegen, die dem Unionsrecht entsprechen oder mit diesem vergleichbar sind.
- E.4. Keine der vorangehenden Antwortmöglichkeiten trifft zu.

F. Falls Sie beim vorhergehenden Punkt „E.4“ angekreuzt haben, machen Sie bitte folgende Angaben zu den wirtschaftlichen Eigentümern der Gesellschaft: Die folgenden natürlichen Personen sind wirtschaftliche Eigentümer der Gesellschaft (*Begriffserklärung siehe am Ende des Formulars*). Darüber hinaus gibt es keine anderen wirtschaftlichen Eigentümer (*bitte jeweils Vorname, Nachname, Geburtsdatum und Adresse*):

G. Bitte machen Sie Angaben zur Politisch Exponierten Person: Der Kunde und der wirtschaftliche Eigentümer (sofern vorhanden) sind keine politisch exponierten Personen und auch keine Familienmitglieder von politisch exponierten Personen sowie keine solchen nahestehende Personen (Begriffserklärung siehe am Ende des Formulars).

- Trifft zu.
 Trifft nicht zu.

Wenn „Trifft nicht zu“ angekreuzt wird, sind folgende Angaben zu machen:

- Der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer _____ (*Name angeben*) selbst ist eine politisch exponierte Person mit folgender Funktion:

- Der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer _____ (*Name angeben*) ist Familienmitglied / nahestehende Person einer politisch exponierten Person und steht zu dieser in folgendem Verhältnis:

Angaben zur politisch exponierten Person, zu der der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer Familienmitglied / nahestehende Person ist:

Vor- und Nachname _____

Geburtsdatum: _____

Staatsbürgerschaft: _____

Wohnsitz: _____

H. Die Finanzierung des Rechtsgeschäfts erfolgt durch (*Zutreffendes bitte ankreuzen; Mehrfachantworten möglich*):

- Kredit; wenn ja: Kredithöhe und kreditgewährende Bank: _____

Stand per 25.01.2024 Eigenmittel Sonstiges, und zwar: _____**UNTERSCHRIFT DES KUNDEN / VERTRETER DER GESELLSCHAFT:**

Wir bestätigen gegenüber der ÖBB-Immobilienmanagement an Eides statt die Vollständigkeit und Richtigkeit der abgegebenen Erklärungen und Angaben.

Wir schließen diesem Formular Kopien der unten angeführten Unterlagen an.

_____, am _____

Unterschrift(en) und Firmenstempel

Wir ersuchen um Rücksendung der nachstehenden Dokumente per E-Mail, Fax oder per Post:

- a) unterschriebenes Formular
- b) Kopie der amtlichen Lichtbildausweise aller unterfertigenden Personen,
- c) falls es sich um eine Gesellschaft handelt: Firmenbuch- bzw. Handelsregisterauszug (nicht älter als sechs Wochen),
- d) Unterlagen, aus denen sich der wirtschaftliche Eigentümer ergibt (Registerauszug WiEReG), sowie
- e) bei komplizierten Beteiligungsstrukturen: Organigramm und die vorstehenden Nachweise auch hinsichtlich aller dazwischen geschalteten natürlichen oder juristischen Personen.

E-Mail
 Fax

ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH
 Lassallestraße 5, 1020 Wien

Anhang: Begriffserklärungen

A. Wirtschaftliche Eigentümer

Wirtschaftliche Eigentümer sind alle natürlichen Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle die Partei letztlich steht oder in deren Auftrag sie handelt. Der Begriff des wirtschaftlichen Eigentümers umfasst zumindest folgenden Personenkreis:

1. bei Gesellschaften
 - a) alle natürlichen Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle eine juristische Person – bei der es sich nicht um eine an einem geregelten Markt notierte Gesellschaft handelt, die dem Unionsrecht entsprechenden Offenlegungspflichten oder gleichwertigen internationalen Standards, die angemessene Transparenz der Informationen über die Eigentumsverhältnisse gewährleisten, unterliegt – über das direkte oder indirekte Halten eines ausreichenden Anteils von Aktien oder Stimmrechten oder eine Beteiligung, einschließlich in Form von Inhaberaktien, oder durch andere Form en der Kontrolle letztlich steht; hält eine natürliche Person einen Aktienanteil von 25 % zuzüglich einer Aktie oder eine Beteiligung von mehr als 25 % an der Partei, so gilt dies als Hinweis auf direktes wirtschaftliches Eigentum; hält eine Gesellschaft, die von einer oder mehreren natürlichen Personen kontrolliert wird, oder halten mehrere Gesellschaften, die von derselben natürlichen Person oder denselben natürlichen Personen kontrolliert werden, einen Aktienanteil von 25 % zuzüglich einer Aktie oder eine Beteiligung von mehr als 25 % an der Partei, so gilt dies als Hinweis auf indirektes wirtschaftliches Eigentum;
 - b) wenn nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten und sofern keine Verdachtsmomente vorliegen, keine Person nach lit. a) ermittelt worden ist oder wenn der geringste Zweifel daran besteht, dass es sich bei den ermittelten Personen um die wirtschaftlichen Eigentümer handelt, die natürlichen Personen, die der Führungsebene der juristischen Person an gehören; darunter zu verstehen sind Führungskräfte oder Mitarbeiter mit ausreichendem Wissen über die Risiken, die für die juristische Person in Bezug auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bestehen, und ausreichendem Dienstalter, um Entscheidungen mit Auswirkungen auf die Risikolage treffen zu können, wobei es sich nicht notwendigerweise um ein Mitglied des Leitungsorgans der juristischen Person handeln muss;

2. bei Trusts
- den Settlor;
 - den Trustee oder die Trustees;
 - gegebenenfalls den Protektor;
 - die Begünstigten; sofern die Einzelpersonen, die Begünstigte der Rechtsvereinbarung oder juristischen Person sind, noch bestimmt werden müssen, die Gruppe der Personen, in deren Interesse die Rechtsvereinbarung oder die juristische Person in erster Linie errichtet oder betrieben wird;
 - jede sonstige natürliche Person, die den Trust durch direkte oder indirekte Eigentumsrechte oder auf andere Weise letztlich kontrolliert;
3. bei juristischen Personen wie Stiftungen und bei vergleichbar vereinbarten Strukturen, die Trusts ähneln, die natürlichen Personen, die gleichwertige oder ähnliche wie die unter Z 2 genannten Funktionen innehaben.

B. Politisch exponierte Personen

Politisch exponierte Personen sind diejenigen natürlichen Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben, und deren unmittelbare Familienmitglieder oder ihnen bekanntermaßen nahestehende Personen dazu zählen insbesondere (§ 365n Z 4 GewO 1994):

- Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten, den Bundeskanzler und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;
- Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;
- Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
- Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann; im Inland betrifft dies insbesondere Richter des Verfassungsgerichtshofs, des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs;
- Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken; im Inland betrifft dies insbesondere den Präsidenten des Rechnungshofs sowie die Direktoren der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Oesterreichischen Nationalbank;
- Botschafter, Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant;
- Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen, bei denen der Bund mit mindestens 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund allein betreibt oder die der Bund durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder tatsächliche Maßnahmen tatsächlich beherrscht; ebenso Unternehmen bei denen die Umsatzerlöse gemäß dem letzten festgestellten Jahresabschluss € 1 Mio übersteigen und an denen ein Bundesland mit mindestens 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die ein Bundesland allein betreibt oder die ein Bundesland durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder tatsächliche Maßnahmen tatsächlich beherrscht;
- Direktoren, stellvertretende Direktoren und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.

Keine der unter Z 1 bis 8 angeführten öffentlichen Funktionen umfasst Funktionsträger mittleren oder niedrigeren Ranges.

C. Familienmitglieder von politisch exponierten Personen

Als Familienmitglieder von politisch exponierten Personen gelten folgende Personen:

- der Ehegatte einer politisch exponierten Person, eine dem Ehegatten einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person;
- die Kinder (einschließlich Wahl- und Pflegekinder) einer politisch exponierten Person und deren Ehepartner oder den Ehepartnern gleichgestellte Personen;
- die Eltern einer politisch exponierten Person.

D. Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen

Als politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehend gelten folgende Personen:

- natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer von juristischen Personen oder vergleichbar vereinbarten Strukturen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten, oder
 - natürliche Personen, die alleiniger wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person oder einer vergleichbar vereinbarten Struktur sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.
-

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:

Direktüberweisung an die Verkäuferin / Überweisung auf ein Treuhandkonto

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, Lassallestraße 5, 1020 Wien.

Die Bestimmungen des Verkaufsexposés sowie die Verkaufsbedingungen Immobilienverkäufe sind Grundlage des gegenständlichen Kaufanbots. Wir haben beide Unterlagen erhalten und stimmten den Verkaufsbedingungen ausdrücklich zu.

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:

Die Verkäuferin:

.....

.....

.....

.....

....., am