

BAURECHTSEXPOSÉ

Grundstück Nr. 2437/12 und Teilflächen aus Grundstücken 2440/1, 2443/1 und 2437/3 „Rubensstraße“, 4050 Traun

Objektnummer: 322855

Referenznummer: OÖ-195

Grundbuchstand:

Ganze Fläche GST 2437/12 und Teilflächen aus GST 2440/1, 2443/1 und 2437/3,
EZ 318 319 und 4875, KG 45311 Traun



Mindestbauzins: € 740.000,- p.a. (zzgl. USt.)

Stand per 01.01.2025

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Philip Burgstaller (IMMO) +43 664 6175600

philip.burgstaller@oebb.at

Immobilienvermittlung

Bahnhofstraße 3, 4020 Linz

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Allgemeine Liegenschaftsdaten | 4 |
| Kurzbeschreibung des Baurechtsobjekts | 4 |
| Bauzins..... | 4 |
| Lageplan..... | 6 |
| Lagebeschreibung | 6 |
| Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen..... | 7 |
| Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas | 8 |
| Eigentumsverhältnisse..... | 8 |
| Verwaltung..... | 8 |
| Beschreibung..... | 14 |
| Liegenschaftsumfeld..... | 14 |
| Katasterplan | 14 |
| Flächenaufstellung..... | 15 |
| Fotos | 16 |
| Geschäftsbedingungen..... | 17 |
| Baurechtsverfahren | 17 |
| Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte..... | 17 |
| Vertragserrichtung und Nebenkosten..... | 17 |
| Gewährleistung..... | 18 |
| Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs | 19 |
| Schadensverzicht | 19 |
| Rechte und Pflichten des Bauberechtigten | 20 |
| Veräußerung des Baurechts | 21 |
| Baurechtsdauer | 21 |
| Bauzinsfälligkeit..... | 21 |
| Baurechtsende..... | 22 |
| Rechtsnachfolge..... | 22 |
| Anfechtungsverzicht | 23 |
| Genehmigungsversagen..... | 23 |
| Salvatorische Klausel..... | 23 |
| Gerichtsstand | 23 |
| Nebenabreden..... | 23 |
| Provisionsvereinbarung | 23 |
| Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung | 24 |
| Hinweise | 24 |
| Nebenkostenübersicht | 26 |



| | | |
|--|----|------------|
| Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33..... | 42 | IMMOBILIEN |
| Maklervertrag..... | 43 | |
| Fragebogen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung | 45 | |
| Verbindliches Baurechtsangebot | 50 | |

Allgemeine Liegenschaftsdaten

Kurzbeschreibung des Baurechtsobjekts

Zur Vergabe gelangt ein Baurecht für die Dauer ab 60 Jahren auf dem Grundstück 2437/12, sowie auf den Teilflächen der Grundstücke 2440/1, 2443/1 und 2437/3 KG 45311 Traun im Ausmaß von ca. 58.693 m². Bei den gegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um bestandfreie, unbebaute Grundstücke, welche zur Bebauung vorgesehen sind. Sämtliche städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wasser, Kanalisation, Fernwärme bzw. Gas, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Bauzins

Der jährliche Mindestbauzins für die gegenständliche Baurechtsliegenschaft beträgt:

| | | |
|-----|-----------|------|
| € | 740.000,- | |
| + € | 148.000,- | USt. |
| € | 888.000,- | |

Der Bauzins ist wertbeständig zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlaublichste Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Für die Berechnung der Gleitung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlaublichste Indexzahl maßgeblich.

Die Baurechtsvergabe wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden eingeladen ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „*Baurechtsverfahren Grundstück Nr. 2437/12 und Teilflächen aus Grundstücken 2440/1, 2443/1 und 2437/3 – Nicht öffnen!*“ unter Bezugnahme auf das vorliegende Baurechtsexposé und die darin enthaltenen Bedingungen samt den ausgefüllten und unterfertigten Unterlagen (Maklervertrag, Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung, Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gem. §§365m-z GewO 1994, Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers, verbindliches Baurechtsangebot), an die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
z.H. Herrn Philip Burgstaller (IMMO)
Bahnhofstraße 3, 4020 Linz

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

Philip Burgstaller (IMMO) +43 664 6175600
philip.burgstaller@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofstraße 3, 4020 Linz

Die abgegebenen Baurechtsangebote müssen verbindlich sein. Sie sind vom Bieter zumindest 12 Monate aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten, jährlichen Bauzins als Nettobetrag in Euro zu lauten.

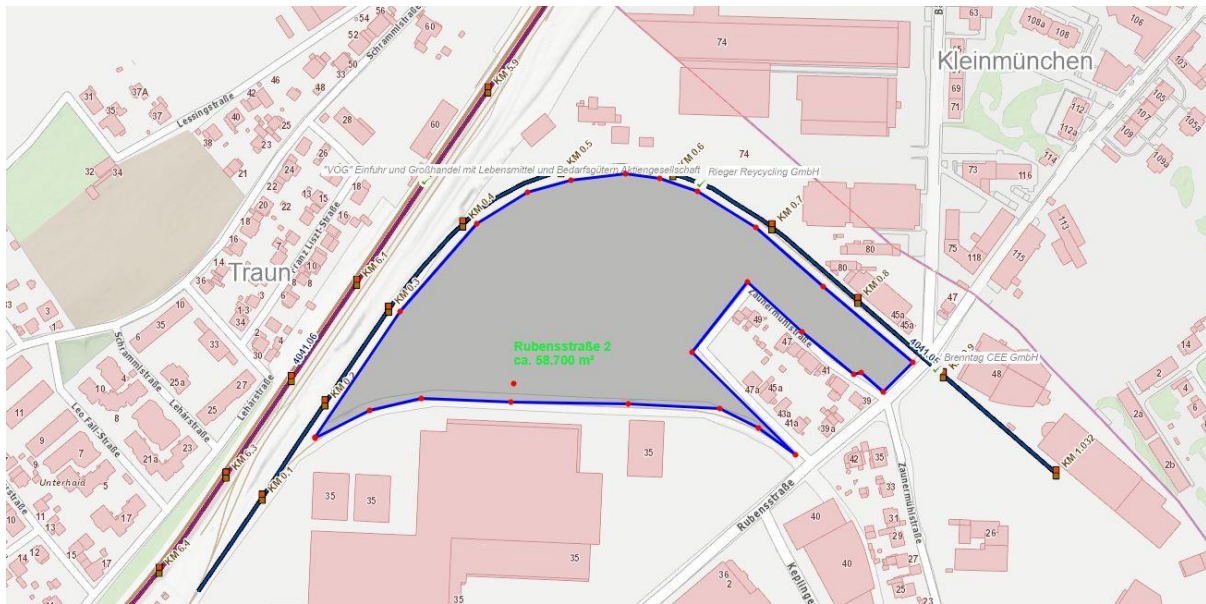
Der Baurechtsgeber behält sich die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Bieter vor.

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

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

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.

Lageplan



Lagebeschreibung

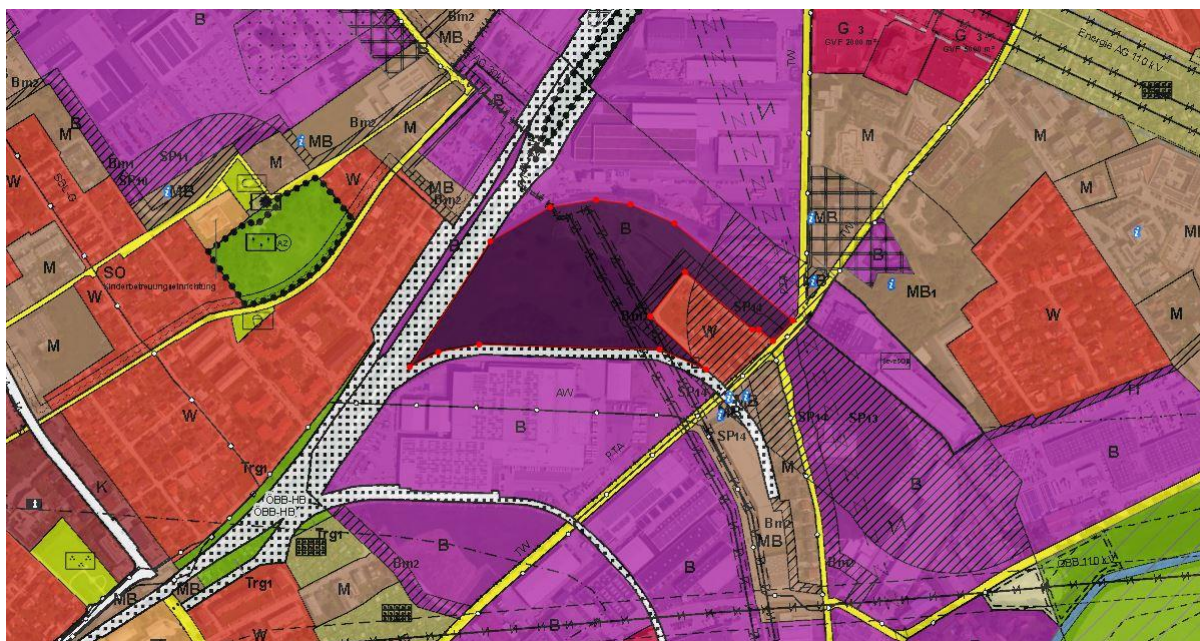
Das Baurechtsgebiet Teilfläche des Grundstücks 2440/1, 2443/1 und 2437/3 und ganzes Grundstück befindet sich in Traun St. Martin an der Rubensstraße. In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Gewerbegebiete sowie Einfamilienhäuser im Westen und Süden. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind durch das öffentliche Autobus- und Straßenbahnnetz in der Umgebung vorhanden. Das Grundstück ist per Bus an der Haltestelle „Linz/Donau Baintwiese“ in ca. 15 Gehminuten und per Bahn am Bahnhof „St. Martin bei Traun“ in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Von Linz Zentrum (Hauptplatz) ist das Grundstück mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 40 Minuten erreichbar.

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft von der Linzer Innenstadt (Hauptplatz) über die Untere Donaulände, die B139, die A7, die Dallingerstraße, die Zaunmühlstraße, die Egger-Lienz-Straße und die Rubensstraße in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Die A7 Mühlkreisautobahn ist ca. 5 Fahrminuten sowie die A1 West Autobahn ca. 10 Fahrminuten entfernt. Ausreichende Parkplatzbeschaffung auf der Fläche sind gegeben.

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Im Flächenwidmungsplan des Landes Oberösterreich ist das baurechtsgegenständliche Grundstück mit der Widmung Bauland Betriebsbaugelände „B“ versehen.

Flächenwidmungsplan



(Quelle: DORIS Atlas 4.0)

Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas

Es liegt kein Hinweis auf die Lage der Liegenschaft in einer Gefahrenzone vor.
Laut Abfrage vom 26.05.2024 beim Umweltbundesamt online scheint die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas auf.

Eigentumsverhältnisse

Die gegenständlichen Liegenschaften stehen im alleinigen Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG.

Verwaltung

Die Liegenschaften werden von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet. Zuständiger Bahnhofs- und Liegenschaftsmanager ist Herr Haßlacher Markus, erreichbar unter Tel. +43 (664) 617 3866 bzw. markus.hasslacher@oebb.at.

Grundbuchauszug

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke werden nachfolgenden grau hinterlegt. Es werden nur jene Rechte und Lasten erläutert, die diese Grundstücke betreffen.

Einlagezahl 318



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45311 Traun EINLAGEZAHL 318
BEZIRKSGERICHT Traun

Letzte T2 2818/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---------------------------------------|----------------|----------|--------------------------|
| KATASTRALGEMEINDE: 45202 Kleinmünchen | | | |
| 1019/11 | G Gärten(10) | * 1352 | |
| 1428/3 | G GST-Fläche | * 6487 | |
| | Bauf. (10) | 2013 | |
| | Sonst (50) | 4474 | Bäckermühlweg 74s |
| 1428/5 | G GST-Fläche | * 601 | |
| | Bauf. (10) | 22 | |
| | Sonst (50) | 579 | |
| KATASTRALGEMEINDE: 45311 Traun | | | |
| 2437/3 | GST-Fläche | 12954 | |
| | Bauf. (10) | 1695 | |
| | Sonst (50) | 11259 | Bäckermühlweg 74 |
| 2437/8 | Sonst (20) | 3916 | |
| 2437/9 | G Sonst (50) | (* 342) | Änderung in Vorbereitung |
| 2437/10 | GST-Fläche | 2062 | |
| | Bauf. (10) | 553 | |
| | Sonst (50) | 1509 | Bäckermühlweg 80 |
| 2437/11 | G Landw(10) | (* 539) | Änderung in Vorbereitung |
| 2440/1 | GST-Fläche | 64343 | |
| | Bauf. (10) | 37 | |
| | Gärten(10) | 44203 | |
| | Sonst (20) | 20103 | |
| 2451/1 | GST-Fläche | 34039 | |
| | Bauf. (10) | 268 | |
| | Gärten(10) | 28252 | |
| | Sonst (10) | 4636 | |
| | Sonst (50) | 883 | Zaunermühlstraße 18 |
| 2451/7 | G GST-Fläche | (* 9195) | Änderung in Vorbereitung |
| | Bauf. (10) | 4945 | |
| | Sonst (50) | 4250 | |
| 2451/9 | G Sonst (10) | (* 610) | Änderung in Vorbereitung |
| 2761/3 | Gärten(10) | 811 | |
| 2788/2 | Gärten(10) | 2260 | |
| GESAMTFLÄCHE | | (139511) | Änderung in Vorbereitung |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
3 a 6649/1982 6635/1983 5435/1986 Sicherheitszone Militärflugplatz

Hörsching hins Gst .1019 2437/10 2437/3 /8 2440/1 2451/1 2761/3
2775/4 2788/2

7 a 1999/1984 Bescheid 1983-11-25, Agrar-43/6-1983. Gemeinsamer Bauplatz
auf Gst 2437/10 2437/11 KG Traun und 1428/5 KG Kleinmünchen

9 a 3626/1984 Bescheid 1977-02-08 Zl III/1-1312/17-W/20-1977. Bauplatz auf
Gst 2437/9

10 a 2809/1985 ABg A 375/84 Par 15 ff LTG. Teilg, Ab- u Zuschreibg lt
Gegenüberstellg hins Gste 2775/4 2775/5 (neu aufgestellt aus 2775/4)
2788/2, Gst 2813/1 aus VZ II ÖG (EZ 50000) zugeschrieben

14 a 1947/1987 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1425/30 KG Kleinmünchen 2437/7
KG Traun aus EZ 2688 GB Kleinmünchen u z d Teilfläche "2 u 3" unter
Einbeziehung Teilfl "2" in Gst 1428/3 KG Kleinmünchen u Teilfl "3" in
Gst 2437/3 KG Traun (P 1006/85)

15 a 5942/1958 1947/1987 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins
Gst 1425/30 u z der Teilfl "2" hier einbezogen in Gst 1428/3 KG
Kleinmünchen
b 1947/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2688
GB Kleinmünchen

16 a 540/1964 1947/1987 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung hins Gst
1425/30 u z Teilfl "2" hier einbezogen in Gst 1428/3 KG Kleinmünchen
b 1947/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2688
GB Kleinmünchen

17 a 4778/1966 1947/1987 Sicherheitszone 1425/30 u z Teilfl "2" hier
einbezogen in Gst 1428/3 KG Kleinmünchen
b 1947/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2688
GB Kleinmünchen

18 a 549/1980 1947/1987 Verpflichtung zur Abtragung der eingeschößigen
Lagerhalle hins Gst 1425/30 KG Kleinmünchen u z Teilf "2" hier
einbezogen in Gst 1428/3 KG Kleinmünchen
b 1947/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2688
GB Kleinmünchen

19 a 6659/1982 1947/1987 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst
2437/7 u z Teilfl "3" hier einbezogen in Gst 2437/3
b 1947/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2688
GB Kleinmünchen

20 a 936/1989 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins
Gst 2437/11 2451/7 2451/8 2451/9 2813/1

29 a 3793/2016 RECHT des Bahnbetriebes hins Gst 2437/5 für Gst 2437/3 2451/1

30 a 3793/2016 RECHT der Einwirkungen des ordentlichen Bahnbetriebes hins
Gst 2437/5 für Gst 2437/3

34 a 2263/2017 RECHT des Eisenbahnbetriebes hins Gst 1425/30 KG 45202
Kleinmünchen, Gst 2437/7 ds KG für Gst 2437/3 ds KG

35 a 1254/1989 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3599/2017) Sicherheitszone
hins Gst 1019/11
b 4986/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3599/2017) Übertragung der
vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1360 KG 45202

36 a 5295/2017 Bauplatz (auf) Gst 2451/7 KG 45311 Traun, Gst 1019/11 KG
45202 Kleinmünchen (gemeinsam)
Bescheid, GZ: III/1-1312-13-2017 2017-07-19
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3, Wien 1020
a 8485/1956 Art 22 Staatsvertrag, Par 11 (1) 1. StVDFG 1956-07-25
BGBL Nr 165 Eigentumsrecht
b 794/1970 Namensänderung
c 2718/2005 Änderung Firmenwortlaut
d 6605/2009 Änderung des Firmenwortlautes
e 6605/2009 Adressenänderung
f gelöscht
***** C *****

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

Grundbuch 29.05.2024 15:26:35

Im **A2-Blatt** ist die Sicherheitszone des Militärflughafens Hörsching für die gegenständlichen Grundstücke ersichtlich. Für das Grundstück Nr. 2437/3 ist außerdem eine Zuschreibung von Teilflächen aus einer anderen Einlagezahl sowie Übertragungen aus der vorherigen Einlagezahl vermerkt. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück Nr. 2437/3 das Recht des Bahnbetriebes sowie der Einwirkungen des ordentlichen Bahnbetriebes eingetragen.

Im **C-Blatt** sind keine Eintragungen ersichtlich.

Einlagezahl 319



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45311 Traun EINLAGEZAHL 319

BEZIRKSGERICHT Traun

***** A1 *****

Letzte T2 3793/2016

Schmoiger-Inhaus Nr 18 in St. Martin

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------|
| 2443/1 | GST-Fläche | 45091 | |
| | Bauf. (10) | 363 | |
| | Gärten(10) | 27990 | |
| | Sonst (20) | 11776 | |
| | Sonst (50) | 4962 | |
| 2443/14 | Gärten(10) | 1520 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 46611 | |

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 6150/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 2443/1 /14
- 3 a 5050/1989 Bescheid 1987-04-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2437/3 (Teil 3) aus EZ 318, Einbeziehung in Gst 2443/1 (P 359/87)
- 4 a 6649/1982 6635/1983 5435/1986 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 2443/1
b 5050/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 318
- 6 a 3793/2016 RECHT des Bahnbetriebes hins Gst 2437/5 für Gst 2443/1

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)

ADR: Praterstern 3, Wien 1020

a 8485/1956 Art 22 Staatsvertrag, Par 11 (1) 1. StVDFG 1956-07-25

BGBL Nr 165 Eigentumsrecht

b 795/1970 Namensänderung

c 2718/2005 Änderung Firmenwortlaut

d 6605/2009 Änderung des Firmenwortlautes

e 6605/2009 Adressenänderung

f gelöscht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 03.06.2024 14:55:58

Im **A2-Blatt** ist die Sicherheitszone des Militärflughafens Hörsching für das gegenständliche Grundstück ersichtlich. Außerdem ist eine Zuschreibung einer Teilfläche aus einer anderen Einlagezahl sowie Übertragungen aus der vorherigen Einlagezahl vermerkt. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück das Recht des Bahnbetriebes eingetragen.

Im **C-Blatt** sind keine Eintragungen ersichtlich.

Einlagezahl 4875



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45311 Traun EINLAGEZAHL 4875
BEZIRKSGERICHT Traun

Letzte TZ 666/2018
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2437/12 G Sonst(50) (* 9903) Änderung in Vorbereitung
Rubensstraße 45

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A1 *****
1 a 569/1982 Bauplatz (auf) Gst 2437/12 gem Bescheid 1979-03-09
3 a 2627/1989 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins
Gst 2437/12
4 a 5050/1989 Bescheid 1987-04-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2437/3
(Teil 1) 2443/1 (Teil 2) aus E2 318 bzw. 319, Einbeziehung Teile 1 2
in Gst 2437/12 (P 359/87)
5 a 6649/1982 6635/1983 5435/1986 Sicherheitszone Militärflugplatz
Hörsching hins Gst 2437/12
b 5050/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus E2 318
6 a 6150/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 2437/12
b 5050/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus E2 319
7 a 5050/1989 Bauplatz (auf) Gst 2437/12 (Bescheid 1987-04-24)
8 a 3793/2016 RECHT des Bahnbetriebes hins Gst 2437/5 für Gst 2437/12
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3, Wien 1020
a 8485/1956 794/1970 Eigentumsrecht
b 569/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus E2 318
c 2718/2005 Änderung Firmenwortlaut
d 6605/2009 Änderung des Firmenwortlautes
e 6605/2009 Adressenänderung
f gelöscht
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 03.06.2024 14:58:22

Im **A2-Blatt** sind der Bauplatz für das Grundstück, die Sicherheitszone des Militärflugplatzes Hörsching, das Recht des Bahnbetriebes, die Zuschreibung von Teilflächen aus einer anderen Einlagezahl sowie der Übertragungen vorangehender Eintragungen aus einer anderen Einlagezahl vermerkt.

Im **C-Blatt** sind keine Eintragungen ersichtlich.

Sämtliche grundbücherlichen Lasten sind vom Bauberechtigten zu übernehmen.

Philip Burgstaller (IMMO) +43 664 6175600
philip.burgstaller@oebb.at
Immobilienvermittlung
Bahnhofstraße 3, 4020 Linz

Beschreibung

Liegenschaftsumfeld

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Gewerbegebiete sowie Einfamilienhäuser im Westen und Süden.

Die Standorteigenschaften können wie folgt zusammengefasst werden:

- Sehr gute Lage für gewerbliche Zwecke
- gute Infrastruktur
- sehr gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr
- durchschnittliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- gute überregionale Anbindung
- sehr gute Parkmöglichkeiten

Katasterplan



Flächenaufstellung

Die Teilfläche der Grundstücke beträgt ca. 58.693 m².

Das genaue Ausmaß ergibt sich erst mit dem Einvernehmen mit der ÖBB-Infrastruktur AG.

Fotos



Abb. 1: Vogelperspektive (Teil-) Grundstücksflächen (rot markiert)



Abb.: vier Perspektiven von (Teil-) Grundstücksflächen

Geschäftsbedingungen

Baurechtsverfahren

Interessenten werden daher eingeladen ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot laut den auf Seite 4 ff. beschriebenen Bedingungen an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH zu senden. **Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen!** Die Sendung wird nach der Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote behält sich die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH die Entscheidung zu weiteren Angebotsrunden vor. Die Interessenten werden ggf. schriftlich zu weiteren Bieterrunden eingeladen.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Baurechtsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten. Verspätet einlangende und unverbindliche Angebote und/oder mündliche Angebote können ebenso wenig Berücksichtigung finden, wie Angebote unter dem Mindestbaurechtzins. Auf der Liegenschaft wird im Zuge eines einstufigen oder mehrstufigen, schriftlichen Bestbieterverfahrens ein Baurecht eingeräumt.

Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte

Vertragserrichtung und Nebenkosten

Die Errichtung des grundbuchsfähigen Baurechtsvertrages und die grundbücherliche Durchführung obliegen dem Bauberechtigten. Festgehalten wird, dass als Vertragserrichter nur ein in Österreich zugelassener, öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt akzeptiert wird.

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechtshandlungen zu setzen, Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, welche der Verbücherung des Baurechtsvertrages dienen.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Abschluss und der grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages anfallenden Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art einschließlich der Beglaubigungskosten für die Unterschriftsbeglaubigungen, allfälliger Kosten im Zusammenhang mit einer erforderlichen Bauplatzschaffung, Anliegerleistungen und Aufschließungsbeiträge trägt der Bauberechtigte, auch wenn sie dem Baurechtsgeber direkt vorgeschrieben werden sollten. Allfällige Rechtsberatungskosten trägt jede Partei für sich.

Sollte es im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung, insbesondere einer allfällig notwendigen Bauplatzschaffung oder Erwirkung einer Genehmigung gemäß § 9 Oö. Bauordnung, zu einer Abtretung von ÖBB-Flächen kommen, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, dem Baurechtsgeber den von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu ermittelnden Verkehrswert der abzutretenden Flächen in voller Höhe zu vergüten. Falls allfällige den Baurechtsgeber betreffende Grundtransaktionen oder sonstige grundstücksbezogene

Rechtseinräumungen (z.B. Dienstbarkeiten) behördlich vorgeschrieben werden sollten, bedürfen diese in jedem Fall zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der im ÖBB-Konzern dazu ermächtigten Organe bzw. ist eine Umsetzung der Auflagen erst nach Vorliegen der im ÖBB-Konzern erforderlichen Genehmigungen und unter Beachtung allfälliger im Zuge der Genehmigungsverfahren erteilten Auflagen möglich.

Übergabe

Die Übergabe bzw. Übernahme der Baurechtsliegenschaft in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Bauberechtigten erfolgt mit dem Tag der allseitigen Unterfertigung des grundbuchsfähigen Baurechtsvertrages, weshalb mit diesem Stichtag Zufall und Gefahr sowie Last und Vorteil auf den Bauberechtigten übergehen.

Von diesem Tag an hat der Bauberechtigte für die Dauer des Baurechts sämtliche im Zusammenhang mit dem Baurecht anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern, inklusive jener öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grund- oder Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen. Die Vertragsteile werden sich wechselseitig hinsichtlich der bis zu diesem Stichtag bestehenden allfälligen Rückstände bzw. neuen Vorschriften schad- und klaglos halten.

Die Übergabe der Baurechtsliegenschaft erfolgt wie diese liegt und steht, mit sämtlichen allenfalls vorhandenen Baulichkeiten, Betonfundamenten, Anlagen, Verträgen und Lasten. Eine Einbautenerhebung wurde seitens des Baurechtsgebers nicht durchgeführt und obliegt dem Bauberechtigten auf eigene Kosten. Allfällige Einbauten und Anlagen hat der Bauberechtigte weiter zu dulden oder im Einvernehmen mit den Anlageneigentümern zu verlegen. Eine allenfalls erforderliche Lastenfreistellung des Baurechtsgegenstands wird der Bauberechtigte auf eigene Kosten veranlassen.

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

Gewährleistung

Der Bauberechtigte erklärt, dass er sich über sämtliche seinen Entschluss zur Baurechtsnahme bestimmenden und beeinflussenden Umstände informiert hat. Er hat insbesondere den Baurechtsgegenstand vor Unterfertigung des Baurechtsvertrages eingehend besichtigt, so dass ihm dessen Lage, Art, Beschaffenheit, Erhaltungszustand, natürliche Grenzen, Einbauten und Anlagen sowie alle sonstigen Eigenschaften aus eigener Wahrnehmung bekannt sind. Der Bauberechtigte hat alle gewünschten Aufklärungen und Auskünfte erhalten, sich auch bei den zuständigen Behörden über sämtliche behördlichen Auflagen und die Möglichkeiten der Verbauung des Baurechtsgegenstands ausreichend informiert, ist in Kenntnis der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und hat die Liegenschaft für seine Zwecke als geeignet befunden.

Der Bauberechtigte allein trägt das Risiko des Bebauungsplans, der Bauplatzerklärung, der Baubewilligung, der Betriebsanlagengenehmigung, sowie auch sämtlicher anderer erforderlicher Bewilligungen, Bescheide und Aufträge, ohne dass im Falle von Hindernissen jedweder Art, diese Bewilligungen zu erwirken, oder auch nur bei Verzögerungen, Ansprüche, welcher

Art immer, gegen den Baurechtsgeber abgeleitet werden können, insbesondere auch nicht ein Anspruch auf Vertragsaufhebung. Der Baurechtsgeber hat den Bauberechtigten jedoch bei der Erlangung dieser Bewilligungen und Bescheide umfassend zu unterstützen und alles zu unternehmen (insbesondere auch auf andere Gesellschaften aus dem ÖBB-Konzern oder auf ihre Bestand- und/oder sonstige Rechtsnehmer einzuwirken), um die öffentlich-rechtlichen Verfahren im Sinne dieses Vertrages zu einem positiven Ergebnis zu bringen.

Der Baurechtsgeber leistet keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft, Beschaffenheit, Verwendungsmöglichkeit, Bebauungsmöglichkeit, einen bestimmten Ertrag, die Freiheit von Anlagen/Einbauten, die Lastenfreiheit oder ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, wohl aber für die Geldlastenfreiheit der Baurechtsliegenschaft. In diesem Zusammenhang erklärt der Baurechtsgeber, dass ihm keine Rechte Dritter an der Liegenschaft bekannt sind, die dem Bauberechtigten gegenüber nicht offengelegt wurden und den Baurechtsgegenstand einschränken.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht. Der Baurechtsgeber leistet daher weiters keine Gewähr für die Freiheit des Baurechtsgegenstands von Kontaminationen, Altlasten und Kriegsrelikten. Der Bauberechtigte übernimmt das Risiko von allenfalls vorhandenen Kontaminationen und Kriegsrelikten gänzlich. Er verpflichtet sich allenfalls vorhandene Kontaminationen, Altlasten und Kriegsrelikte auf eigene Kosten zu entsorgen und den Baurechtsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Sofern und soweit die Brauchbarkeit der Baurechtsliegenschaft nicht den Erfordernissen der vereinbarten Verwendung entspricht, obliegt es dem Bauberechtigten, die entsprechende Brauchbarkeit auf eigene Kosten herzustellen. Diese Verpflichtungen wurden bei der Vereinbarung des zu entrichtenden Baurechtszinses entsprechend berücksichtigt.

Der Bauberechtigte enthebt den Baurechtsgeber jeglicher Gewährleistung und Haftung für den Baurechtsgegenstand, insofern im Vertrag nicht ausdrücklich eine Gewährleistung oder Haftung übernommen wird. Er erklärt diesbezüglich gegenüber der ÖBB keine Forderungen aus dem Titel der Gewährleistung und des Schadenersatzes zu erheben und die ÖBB auch gegenüber Ansprüche und Kosten Dritter schad- und klaglos zu halten.

Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs

Dem Bauberechtigten ist die Nutzung der im Nahebereich des Baurechtsgegenstands liegenden Flächen als Eisenbahnbetriebsflächen bekannt. Er nimmt diese Nutzung zur Kenntnis und erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Baurechtsgegenstands, die Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs (auch elektromagnetische) sowie auch die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der Eisenbahnanlage hinsichtlich des Baurechtsgegenstands 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 Baurechtszins bereits angemessen berücksichtigt, sodass sämtliche Ansprüche des Bauberechtigten im Zusammenhang mit dieser Verpflichtung auf Baurechtsdauer abgegolten sind.

Schadensverzicht

Der Bauberechtigte verzichtet gegenüber den Unternehmen des ÖBB-Konzerns und den Bediensteten dieser Unternehmen auf Schadenersatzansprüche, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis entstehen. Gegenüber von Schadenersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis stehen und von Personen erhoben werden, die der Sphäre des Bauberechtigten zuzurechnen sind, wird dieser die Unternehmen des ÖBB-Konzerns und deren Bedienstete schad- und klaglos halten. Dieser Verzicht bzw. diese Verpflichtung zur Schad- und Klagloshaltung gilt nicht, a) wenn der Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist oder b) wenn es sich um einen Personenschaden handelt. Dieser Verzicht gilt auch sinngemäß für alle Regressansprüche des Bauberechtigten aus Zahlungen an geschädigte Dritte und für Ausgleichsansprüche aufgrund von Immissionen gemäß §§ 364 und 364a ABGB.

Rechte und Pflichten des Bauberechtigten

Der Bauberechtigte ist berechtigt, auf der Baurechtsliegenschaft, auf eigene Kosten, Gebäude, sowie die notwendigen Verkehrsflächen, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, entsprechend den geltenden baurechtlichen Vorschriften, zu errichten. Der Bauberechtigte hat alle zur Nutzung der Baurechtsliegenschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Bewilligungen selbst und auf eigene Kosten zu erwirken. Den Baurechtsgeber trifft keinerlei Haftung, wenn derartige Bewilligungen nicht erteilt werden. Allfällige Aufträge oder Kostenersatzpflichten, die dem Baurechtsgeber von einer Behörde oder einem sonstigen Dritten vorgeschrieben werden, sind vom Bauberechtigten zu erfüllen bzw. zu tragen, wenn diese im Gebrauch der Baurechtsliegenschaft begründet sind bzw. der Bauberechtigte diese verursacht hat.

Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die auf die Baurechtsliegenschaft und auf die Bauwerke entfallenden Betriebskosten und alle öffentlichen Abgaben sowie behördlichen Vorschriften (insbesondere Anliegerbeiträge), Steuern und Lasten zu tragen. Soweit diese aus rechtlich zwingenden Gründen dem Baurechtsgeber vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Bauberechtigte, diese Aufwendungen jeweils binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu ersetzen. Weiters hat der Bauberechtigte alle Kosten jener Lieferungen und Leistungen zu tragen, die von ihm bestellt, veranlasst oder sonst verursacht werden (wie z.B. Strom, Wasser, Entsorgung etc.).

Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Vertragsgegenstand errichteten Bauwerke, nebst Zubehör und Anlagen, stets in einem guten und ihrem Zwecke entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und dafür zu sorgen, dass das errichtete Bauwerk für den vorgesehenen Zweck verwendet und ohne Unterbrechung für diesen Zweck betrieben wird. Werden die Bauwerke, aus welchem Grund auch immer, ganz oder teilweise zerstört, so hat der Bauberechtigte sie wiederherzustellen, in dem Maße, als die Leistung aus einer bestehenden Versicherung für die Wiederherstellung in Analogie zu § 7 MRG ausreichend ist.

Der Bauberechtigte ist ferner verpflichtet, sämtliche auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm-, Hagel- und Schneedruckschäden in angemessener Höhe versichern zu lassen und dem Baurechtsgeber nach Abschluss des Versicherungsvertrags eine entsprechende Bestätigung über die Deckungssumme vorzulegen sowie die fortlaufende Zahlung der Versicherungsprämie jährlich nachzuweisen.

Der Bauberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass keine nachteiligen Effekte und keine Ableitungen von Oberflächenwässer und dgl. auf Bahngrund bzw. Bahnanlagen erfolgen und hat weiters zu gewährleisten, dass die Entwässerung auf dem Baurechtsgrund sichergestellt ist.

Dem Bauberechtigten ist es nicht gestattet, Dritten Baurechtswohnungseigentum im Sinne des § 6a Baurechtsgesetz einzuräumen.

Veräußerung des Baurechts

Jede Veräußerung des Baurechts bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch den Baurechtsgeber. Das Gleiche gilt auch für eine Belastung des Baurechts mit Pfandrechten, Dienstbarkeiten oder Reallasten sowie die Änderung des Inhalts eines etwaigen Pfandrechts, einer Dienstbarkeit oder einer Reallast, die eine weitere Belastung des Baurechts enthält. Im Fall der Zustimmung zur Veräußerung verpflichten sich die Vertragsparteien, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Baurechtsvertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Der Bauberechtigte räumt dem Baurechtsgeber, für alle Fälle der Veräußerung des Baurechts, das auf der Baurechtseinlage sicherzustellende Vorkaufsrecht ein. Dieses Recht erlischt für den jeweiligen Veräußerungsfall, wenn der Vorkaufsberechtigte nicht binnen 3 Monaten nach erfolgter und zugegangener schriftlicher Verständigung von der beabsichtigten Veräußerung schriftlich erklärt, das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen.

Baurechtsdauer

Das Baurecht beginnt mit dem auf die beiderseitige, beglaubigte Unterfertigung des Baurechtsvertrages folgenden Monatsersten und wird für die Dauer von mindestens 60 Jahren eingeräumt.

Bauzinsfälligkeit

Die Vorschreibung des Baurechtszinses erfolgt in monatlichen Beträgen und die Zahlungen sind ab dem Monatsersten nach Abschluss des grundbuchsfähigen Baurechtsvertrages zu leisten. Der monatlich zu entrichtende Baurechtszins ist am 1. eines jeden Monats abzugs- und kostenfrei im Voraus fällig. Der Bauberechtigte erteilt dem Baurechtsgeber eine Einzugs-ermächtigung (SEPA-Lastschrift-Mandat) für die Zahlungen aus dem Baurechtsvertrag.

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in der Höhe von 9,2% über dem Basiszinssatz vereinbart. Trifft den Bauberechtigten an der Verzögerung bei der Entrichtung des Bauzinses kein Verschulden, beträgt die Höhe der Verzugszinsen 4%, wobei der Beweis für die Schuldlosigkeit der Verzögerung den Bauberechtigten trifft.

Zur Sicherung der Bauzinszahlung erfolgt unter Vorbehalt, dass der Bauzins für die ersten drei bis fünf Jahre vor Gegenfertigung durch den Baurechtsgeber als Einmalzahlung im Voraus zu leisten ist.

Der Baurechtszins ist wertgesichert zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index, wobei von der Indexzahl für den Monat des Vertragsbeginnes ausgegangen wird. Schwankungen der Indexzahl bis ausschließlich +/- 5% bleiben

unberücksichtigt. Die erste außerhalb dieses Spielraumes gelegene Indexzahl bildet die Bezugsgröße für die Anpassung und die Ausgangsbasis für die Berechnung des neuen Spielraumes.

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtung räumt hiermit der Bauberechtigte für sich und seine allfälligen Rechtsnachfolger dem Baurechtsgeber und seinen allfälligen Rechtsnachfolgern die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses gemäß diesem Vertragspunkt ein.

Baurechtsende

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf oder bei Nichtzahlung des Bauzinses über einen Zeitraum von zwei aufeinanderfolgenden Jahren. Der Baurechtsgeber ist weiters berechtigt, die Übertragung des Baurechts an sich zu verlangen, wenn der Bauberechtigte in Insolvenz gerät, die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, wenn das Sanierungsverfahren über ihn verhängt wird, wenn er sich auflöst, in Liquidation tritt oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Baurechtes angeordnet wird.

Bei Erlöschen des Baurechtes fallen die Bauwerke an den Grundeigentümer, soweit keine Verlängerung des Baurechts zustande kommt oder andere diesbezügliche Grundbenützungsvereinbarungen getroffen werden. Der Baurechtsgeber hat das Recht, die Herstellung des ursprünglichen Zustandes (insbesondere Abbruch der Gebäude) durch und auf Kosten des Baurechtsnehmers zu verlangen. Macht er von diesem Recht keinen Gebrauch, gehen die Aufwendungen und Investitionen (Gebäude) entschädigungslos in das Eigentum des Baurechtsgebers über. Eine allfällige Lastenfreistellung der Baurechtsliegenschaft obliegt dem Baurechtsnehmer auf eigene Kosten.

Sofern das Baurecht wegen Nichtbezahlung des Bauzinses endet, ist die dem Bauberechtigten zustehende Entschädigungszahlung zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglicher Berechtigter sowie zur Bezahlung rückständiger Steuern, Abgaben und anderer Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird dem Bauberechtigten ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht worden ist.

Für den Fall, dass die Baulichkeiten oder Bauteile im Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses (bautechnisch oder wirtschaftlich) abbruchreif sind, verpflichtet sich der Bauberechtigte diese, soweit sie von der Abbruchreife betroffen sind, auf eigene Kosten abzubrechen. Sollte die bautechnische oder wirtschaftliche Abbruchreife vor Baurechtsende eintreten, kann der Bauberechtigte den Baurechtsvertrag zu diesem Zeitpunkt beenden. Die Abbruchreife hat der Bauberechtigte dem Baurechtsgeber mittels Gutachten nachzuweisen.

Der Bauberechtigte hat die Liegenschaft bei Vertragsende frei von Kontaminationen zurückzugeben. Allfällige Kontaminationen, welche durch die Nutzung der Baurechtsliegenschaft entstanden sind, hat der Bauberechtigte auf seine Kosten zu entfernen. Bei einem Verdacht auf eine derartige Kontamination hat der Bauberechtigte über Verlangen des Baurechtsgebers ein Bodengutachten über den Zustand der Grundfläche beizubringen.

Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche aus dem Baurechtsvertrag resultierenden Rechte und Pflichten – auch diese Überbindungsverpflichtung selbst – an allfällige Rechtsnachfolger zu überzubinden.

Anfechtungsverzicht

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

Genehmigungsversagen

Der Verwertungsprozess erfolgt vorbehaltlich der letztlich notwendigen Zustimmung der Gremien des ÖBB-Konzerns. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass, sollten die notwendigen Genehmigungen nicht zu erlangen sein oder der abzuschließende Baurechtsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht zustande kommen, weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch andere ÖBB Unternehmen (inklusive des Baurechtsgebers selbst) Schadenersatz leisten können und daher jegliche Haftung ohne Bezug auf einen rechtswirksamen, schriftlichen Baurechtsvertrag ausgeschlossen wird. Jegliche Aufwendungen und Tätigkeiten des Bauberechtigten im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall erfolgen bis zur rechtsgültigen Gegenzeichnung des abzuschließenden Baurechtsvertrages durch den alleinig verfügbaren Baurechtsgeber 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.

Gerichtsstand

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

Nebenabreden

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

Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Baurechtsvertrages 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.

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

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

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 und die in diesen Formularen geforderten Unterlagen vorzulegen.

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

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

Die Übersicht mit Details zu Nebenkosten, Maklervertrag, Konsumentenschutzbestimmungen sowie die Informationen / Unterlagen gemäß FAGG entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Nebenkostenübersicht für Miete / Pacht / Baurecht – ÖVI Form 13M (integrierter Bestandteil). Die in der ÖVI-Form 13M 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 | 27 |
| ii. Nebenkosten bei Kaufverträgen | 28 |
| iii. | |
| iv. | N |
| Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten | 29 |
| v. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen | 30 |
| vi. | |
| Energieausweis | 31 |
| vii. | I |
| Informationspflichten gegenüber Verbrauchern | 31 |
| viii. | R |
| Rücktrittsrechte | 36 |
| ix. | S |
| Sonderliche Auswirkungen bei Veräußerung | 39 |

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 einem keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

I. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

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

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.



§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des 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 Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

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

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

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

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
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 aushaftenden 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 (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.
- * Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV
- b) bei Optionen
- Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer

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

fälligen 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 Grundstückswertverordnung zu berechnen.

2. Grundbucheintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechts bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG).

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 der Verkäufer bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

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

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des 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 der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

§ 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. Gege-



benenfalls 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 Fernabsatz- vertrags 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 § 30a KSchG

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

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

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

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobilien- geschäfts 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

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als EUR 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

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

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

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

Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

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

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (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.

»Steuerverfängene 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 ge-

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer 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 des Verkäufers ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

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

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01. 04. 2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04. 1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines 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 Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.



3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

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

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

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

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

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

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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



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

Widerrufsformular

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

An

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

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

.....

.....

.....

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

Name des / der Verbraucher(s):

.....

.....

Anschrift des / der Verbraucher(s):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Datum

Unterschrift des Verbrauchers

(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen

| | |
|---|--|
| <p>Immobilienmakler:</p> <p>ÖBB-Immobilienmanagement GmbH Immobilienvermittlung</p> <p>Lassallestraße 5 1020 Wien</p> | <p>Maklervertrag</p> <p>mit dem Interessenten</p> |
|---|--|

| | |
|-----------------------------------|--|
| Auftraggeber (Interessant) | |
| Name(n)/Firma: | |
| | |
| Adresse(n): | |
| | |
| Tel./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 Maklerleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine konkrete Anfrage nachstehende **Vereinbarung** getroffen:

Dieser Maklervertrag kommt mit der allseitigen Unterfertigung zustande, wird auf unbestimmte Zeit, jedoch nur für den vorliegenden Geschäftsfall 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. Der Maklervertrag endet jedenfalls mit dem Zustandekommen des vermittelten Vertrages.

Der 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 oder mietet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision *in der nachstehend angeführten Höhe/ gemäß Provisionsberechnung der beiliegenden Nebenkostenübersicht* zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

| | |
|--------------------------|---|
| Provisionshöhe | |
| | <i>% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten</i> |
| | <i>Bruttomonatsmietzinse (Gesamtzins ohne USt)</i> |
| | <i>% des auf die gesamte Pachtdauer entfallenden Pachtzinses</i> |
| <i>zuzüglich 20% USt</i> | |

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 die Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe vonBMM zuzüglich USt vereinbart. Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

Seite 44/50
Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zuzüglich 20% USt auf Basis des im Vermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Bruttomietzinses (bzw. einer Provision in der Höhe von EUR (zuzüglich 20% 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 oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

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

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

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

Zutreffendenfalls ankreuzen:

- Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.
- Der Auftraggeber wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.
- Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf einem dauerhaften Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)
- Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Immobilienmakler

.....
Auftraggeber (Interessent)

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:

E. 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*):

F.2. Der Kunde und die wirtschaftlichen Eigentümer 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: _____

F.3. Die Finanzierung des Rechtsgeschäfts erfolgt durch (*Zutreffendes bitte ankreuzen; Mehrfachantworten möglich*):

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

- 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 Formen 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
 - a) den Settlor;
 - b) den Trustee oder die Trustees;
 - c) gegebenenfalls den Protektor;
 - d) 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;
 - e) 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):

1. Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten, den Bundeskanzler und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;
2. Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;
3. Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
4. 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;
5. 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;
6. Botschafter, Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant;
7. 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;
8. 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:

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

D. Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen

Als politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehend gelten folgende Personen:

1. 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
 2. 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 Baurechtsangebot

Ich (Wir) geboren am
wohnhaft in
Firma

stelle(n) am heutigen Tag das rechtsverbindliche unwiderrufliche Anbot, hinsichtlich der Grundstücksteilflächen 274/23 und 268/2, KG 45210 Waldegg, EZ 673, im unverbürgten Ausmaß von ca. 9.688 m², ein Baurecht für die Dauer von 60 Jahren zu einem Bauzins von € in Worten p.a. (netto) zu erwerben.

Dieses Anbot ist bis zum befristet.

Für den Fall der Annahme meines (unseres) Baurechtsanbotes verpflichte(n) ich mich (wir uns) zur Bezahlung einer Provision für die erfolgreiche Vermittlung in der gesetzlich vorgesehenen Höhe an ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Nordbahnstraße 50, 1020 Wien. Die Provision ist vor Unterfertigung des grundbuchs-fähigen Vertrages durch den Baurechtsgeber direkt an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH zu bezahlen.

Die Bestimmungen des Baurechtsexposés Zahl 13164-2019 vom November 2020 sind Grundlage des gegenständlichen Baurechtsanbotes.

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 Baurechtsanbotes.

Angenommen:

Der (Die) Bauberechtigte:

Der (Die) Eigentümer:

.....

.....

.....

.....

....., am