

Traunsee – Altmünster

Natur pur im Zentrum von Reindlmühl

Reindlmühl 35

4814 Altmünster am Traunsee



RE/MAX Linz-City

Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause!

Objektbeschreibung:

Wohnfläche:	ca. 103 m ²
Baujahr:	ab ca. 1930 für Lichtwieshäusl, (Sacherl) ab ca. 1970 für Haus 2
Heizung:	Öl- und Feststoff Zentralheizung
HWB:	siehe Energieausweis

- * zentral in Altmünster - Reindlmühl
- * direkt am Dambach gelegen
- * Kindergarten - Volksschule in Blickweite
- * Grundfläche ca. 1426 m² (2/3 Hanglage) dzt. Weise
- * Wohnfläche ca. 107m² (2 getrennte Wohneinheiten)
- * 6 Zimmer
- * Terrasse, Balkon
- * Garage
- * Erdkeller

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Altmünster zwischen Grasberg und Kollmansberg. Es handelt sich um ein großzügiges Haus, das sich in einer ruhigen Wohngegend befindet. Aufgrund seiner Ausrichtung in Richtung Südwesten bietet es viel Sonnenlicht und eine angenehme Atmosphäre.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Schulbus) ermöglicht.

Altmünster ist nicht nur ein idyllischer Ort zum Leben, sondern hat auch ein breites Angebot an Erholung am malerischen Traunsee zu bieten sondern auch zahlreiche Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung: Wandern, Radfahren, Bergsteigen, Schwimmen, Skifahren am Hochlecken und Feuerkogel und vieles mehr.

Leben wo andere ihren Urlaub verbringen. Altmünster ist reich an Kultur. 2024 zählt die Gemeinde Altmünster zur Kulturhauptstadt Region und bietet ein vielfältiges Programm an. Die Umgebung bietet ihnen Natur, Kultur und Abenteuer in einer atemberaubenden Region.

Beschreibung:

Objektart: zwei Häuser mit Anbau
Ort: Reindlmühl, Gemeinde Altmünster bei Gmunden
Wohnfläche: ca. 105 m² (auf 2 getrennte Wohneinheiten)
Grundstücksgröße: ca. 1.426 m² Wiesen- und Hangfläche
Zustand: Professionell renoviert und liebevoll gestaltet – rasch beziehbar!

Raumaufteilung:

Lichtwiesehäusl, (Sacherl)

EG: Diele, Wohn Küche, Kinderzimmer,
Bad – WC, Schlafzimmer, Zugang zum Erdkeller!

Zweites Haus:

UG: Garage, Heizraum, Keller Dusche – WC,
EG: Vorraum, WC, Büro, Küche, Wohnzimmer. Schlafzimmer, Balkon

Highlights auf einen Blick

- Wohnen in der Natur: Ruhige Lage direkt am idyllischen Dambach –Natur pur!
- 2 getrennte Wohneinheiten: Ideal für Mehrgenerationen Wohnen , Gäste oder Vermietung.
- Einbauküche inklusive: Sofort startklar für den Familienalltag.
- Garage & Parkplatz: Komfortables Parken für Sie und Ihre Gäste.
- Sehr günstige Betriebskosten: Nachhaltig, wirtschaftlich & familienfreundlich.
- Große Wiesenfläche: 1.426 m² für Gartenfreunde, Kinder, Tiere oder Erholung.
- Top-Lage: Ländlich und doch gut angebunden an Altmünster und die Traunsee Region

Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten:

Zusammenfassung:

Diese Liegenschaft ist das ideale **Retreat vom Lärm der Stadt** und vereint Ruhe, Natur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Verwirklichen Sie hier Ihre Vorstellungen vom idyllischen Leben auf dem Land, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen!

Bei Fragen, Unsicherheiten oder Unklarheiten sind wir gerne bereit, vor Gebotsabgabe weitere Möglichkeiten für Besichtigungen, insbesondere mit Professionisten Ihrer Wahl, anzubieten.

Kaufpreis:

wird in Form eines Digitalen Angebotsverfahrens mit einem Startpreis von € 349.000, - ermittelt!

Der Verkauf erfolgt durch verbindliche digitale oder schriftliche Gebotsabgabe.
Die Annahme des Kaufanbots erfolgt ausschließlich durch die Verkäufer.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungsgebühr laut Notar-Tarif: 1-3%

Provision inklusive USt: 3,6%

Monatliche Kosten inkl. USt:

Betriebskosten: ca. € 140,-

Heizkosten variieren je nach Nutzung

HWB: 367 KL G

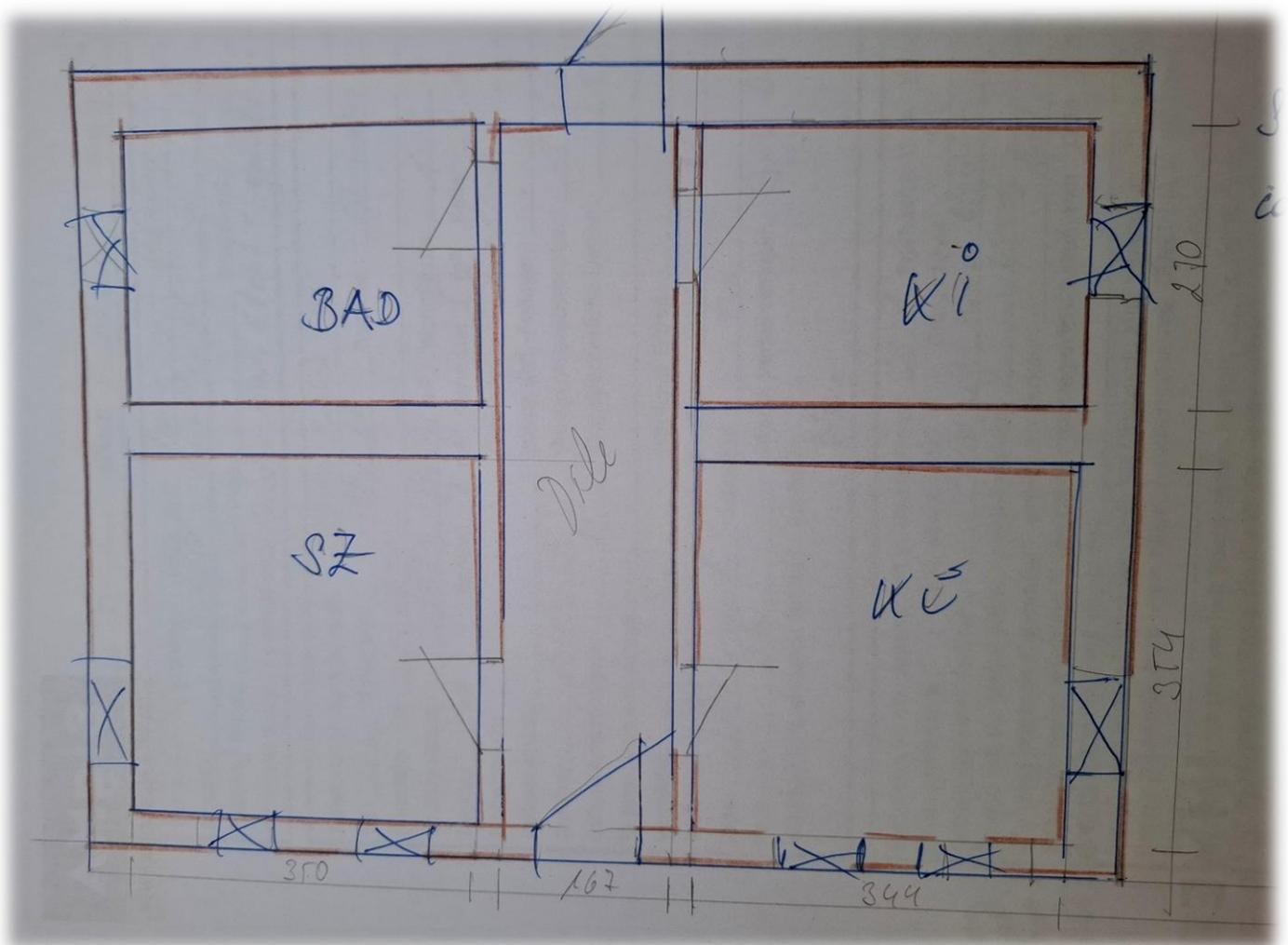
f GEE: 3,09 KL E

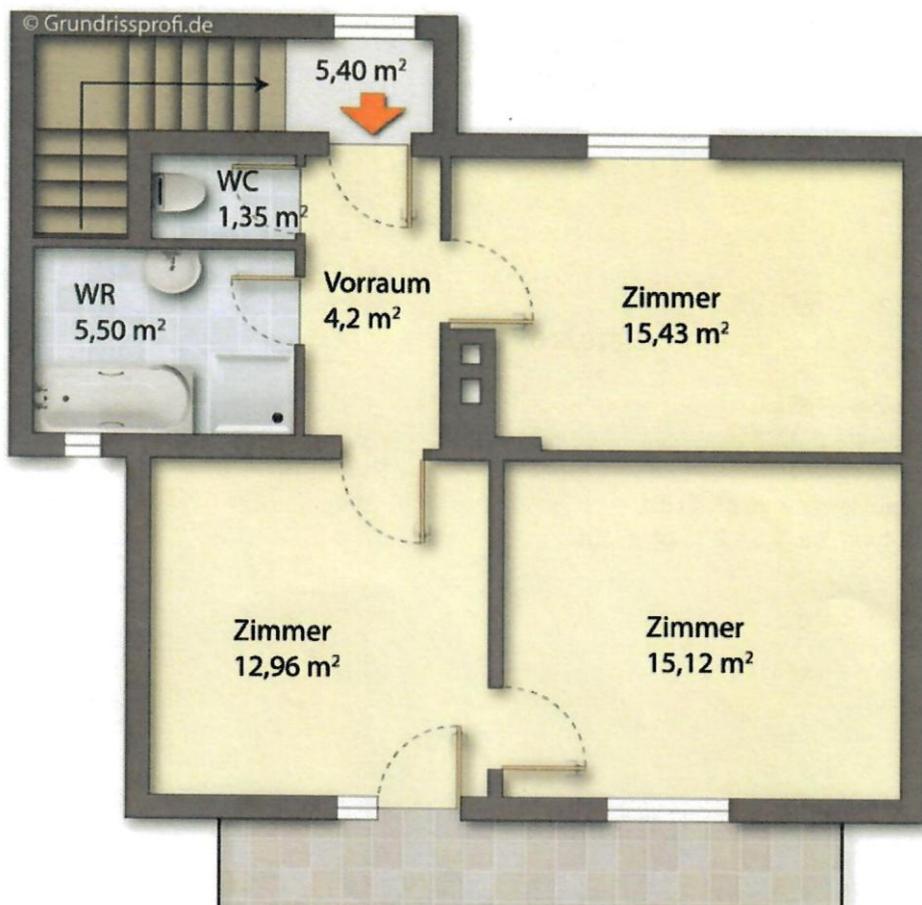
Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Alle Angaben wurden uns vom Abgeber oder der Hausverwaltung zur Verfügung stellt und wurden ungeprüft übernommen.

Kataster



Skizze Sacherl







Lichtwieshäusl

Küche Schlafen





Zweites Haus dzt. Gästewohnhaus



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Reindmühl 35, 4813 Altmünster	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Östliches Gebäude	Baujahr	1979
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2023
Straße	Reindmühl 35	Katastralgemeinde	Reindmühl
PLZ/Ort	4813 Altmünster	KG-Nr.	42152
Grundstücksnr.	84/4	Seehöhe	448 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				E
F				
G	G	G	G	

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ENERGIEAUSWEISE FÜR GANZ ÖSTERREICH - www.tbw-energieausweis.at - office@tbw-energieausweis.at - 0699/19 26 85 80

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Peter Hinterdorfer

p2025,476201 REPEA19 o1921 - Oberösterreich

09.07.2025

Seite 1

Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause! – Und Ihrer Immobilie eine neue Nutzung.



Und Ihnen dazu noch eine umfassende Beratung zu Ihrer Rechtssicherheit

Dazu sind viele Informationen wirklich notwendig und viele einfach nur gesetzlich vorgeschrieben. Beides haben wir hier für Sie möglichst umfassend und trotzdem einigermaßen übersichtlich und lesbar zusammengestellt. So, dass nichts vergessen wird und so, dass Sie immer alles im Griff haben.

Die Informationen in dieser Vertragsmappe umfassen:

- den Datenschutz (A)
- die Nebenkosten bei Kauf-, Miet-, Pachtverträgen und Hypothekendarlehen (B)
- die rechtlichen Grundlagen des Maklerhonorars (C)
- die Konsumentenschutz-Bestimmungen bei Immobiliengeschäften (D)
- die steuerlichen Auswirkungen bei Immobilienverkäufen (E)
- den Energieausweis (F) und
- die Rücktrittsrechte (G)

Und dies in der jeweils rechtlichen gültigen Form und mit Hinweis auf die entsprechenden Gesetze und Verordnungen.

Schließlich ist es unser Anspruch, dass Sie Ihr Immobiliengeschäft mit unserer Hilfe gut informiert und perfekt abgesichert durchführen können.

A) DATENSCHUTZ-INFORMATION

1. PERSONENBEZOGENE DATEN

Wir,

REMAX Linz-City
Immobilientreuhand Penc Bernhard e.U.
Roseggerstraße 8
4360 Grein
T: 0732 660 260 - 50
M: penc@remax-linz-city.at

(Name, Anschrift, E-Mail des Unternehmers) erheben, verarbeiten und nutzen Ihre personenbezogenen Daten als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO (Datenschutzgrundverordnung) nur mit Ihrer Einwilligung oder in Ihrem Auftrag zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken, oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt; dies alles unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Wir erheben nur jene personenbezogenen Daten, die für die Durchführung und Abwicklung unseres Vermittlungsauftrages erforderlich sind oder die Sie uns freiwillig überlassen. Dies gilt gleichermaßen für Verträge auf Verkäufer- und Vermieterseite wie auf Käufer- und Mieterseite, wie davor für Kauf- und Mietinteressenten oder Beratungen und Bewertungen, sofern dafür mit uns eine Rechtsbeziehung besteht oder angestrebt wird.

Personenbezogene Daten sind alle Daten, die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse enthalten, beispielsweise Name, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Sozialversicherungsnummer, Fotos.

2. AUSKUNFT, LÖSCHUNG, WIDERRUF EINWILLIGUNG, BESCHWERDE

Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger und den Zweck der Datenverarbeitung sowie ein Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung oder Löschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Insoweit sich Änderungen Ihrer persönlichen Daten ergeben, ersuchen wir um entsprechende Mitteilung.

Sie haben jederzeit das Recht, eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten zu widerrufen. Ihre Eingabe auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Widerspruch und/oder Datenübertragung, im letztgenannten Fall, sofern damit nicht ein unverhältnismäßiger Aufwand verursacht wird, kann an die in Punkt 1. dieser Erklärung angeführte Anschrift des Immobilienmaklers gerichtet werden.

Wenn Sie der Auffassung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzrecht verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in einer anderen Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der Datenschutzbehörde zu beschweren.

3. VERWENDUNG DER DATEN

Wir werden die Daten nur zur Erlangung und Ausführung Ihres Auftrags oder für Zwecke, die durch Ihre Einwilligung oder sonst durch eine Bestimmung der DSGVO gedeckt sind, verarbeiten. Ausgenommen davon ist die Nutzung der Daten in anonymisierter Form für statistische Zwecke.

4. ÜBERMITTLUNG VON DATEN AN DRITTE

Zur Erfüllung Ihres Auftrages ist es auch erforderlich, Ihre Daten an Dritte (zB Interessenten, Eigentümer, Vermittlungsplattformen, Versicherungen, Vertragsrichter (Anwalt, Notar), und anderer Dienstleister, derer wir uns bedienen, etc.) weiterzuleiten. Eine Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der DSGVO, insbesondere zur Erfüllung des Vermittlungsvertrages oder aufgrund Ihrer vorherigen Einwilligung.

Weiters informieren wir Sie darüber, dass im Rahmen unserer Vermittlungstätigkeit auch Informationen über Sie von dritten Stellen bezogen werden.

Manche der oben genannten Empfänger Ihrer personenbezogenen Daten befinden sich möglicherweise außerhalb Ihres Landes oder verarbeiten dort Ihre personenbezogenen Daten. Das Datenschutzniveau in anderen Ländern entspricht unter Umständen nicht dem Österreichs. Wir übermitteln Ihre personenbezogenen Daten jedoch nur in Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass sie über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen, oder wir setzen Maßnahmen, um zu gewährleisten, dass alle Empfänger ein angemessenes Datenschutzniveau einhalten, wozu wir Standardvertragsklauseln (2010/87/EC und/oder 2004/915/EC) abschließen.

5. AUFBEWAHRUNG DER DATEN

Wir werden Daten nicht länger aufbewahren, als dies zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen und zur Behandlung allfälliger Haftungsansprüche erforderlich ist.

6. ONLINEINFORMATION, UNSERE KONTAKTDATEN

Diese Datenschutzinformation sowie eine ausführliche Datenschutzerklärung betreffend die Nutzung unserer Online-Angebote können Sie auf unserer Website unter der Rubrik **Datenschutz** abrufen und nachlesen.

Der Schutz Ihrer Daten ist uns besonders wichtig. Wir sind für Sie unter den oben angeführten Kontaktdaten jederzeit für Ihre Fragen oder Ihren Widerruf erreichbar.



BESICHTIGUNGS- u. VERMITTLUNGS-AUFTRAG

Die **Kaufinteressenten** (Auftraggeber) beauftragen den Makler (Auftragnehmer) zu den Bedingungen dieses Vertrages mit der Unterstützung bei der **Immobilien-suche** und/oder der Vermittlung eines **KAUFVERTRAGES** für eine Immobilie.

1. IMMOBILIE

mit den **Kriterien:**

Objekt-Typ: _____ oder _____

Gebiet: _____ oder _____

Größe: _____ bis _____ m² Grundfläche Wohnnutzfläche

Kaufpreis (inkl. Lasten) von: _____ bis: _____

Weitere Anforderungen/Infos: _____

mit folgender **Adresse:**

PLZ, Ort, Straße, Nr., Stiege, Top: _____

2. AUFTRAGGEBER (Kauf-Interessenten) – ungeachtet der tatsächlichen Personenanzahl:

Titel, Vor-, Familienname: _____ **SV-Nr.:** _____

PLZ, Adresse: _____

Tel.: _____ **Geb.Dat.:** _____ **E-Mail:** _____

Konsument: ja nein **Staatsbürger:** A EU andere **Ausweiskopie:** ja nein

Titel, Vor-, Familienname: _____ **SV-Nr.:** _____

PLZ, Adresse: _____

Tel.: _____ **Geb.Dat.:** _____ **E-Mail:** _____

Konsument: ja nein **Staatsbürger:** A EU andere **Ausweiskopie:** ja nein

3. AUFTRAGNEHMER (Makler) – ungeachtet des tatsächlichen Geschlechts:

(arbeitet als ausgebildetes RE/MAX-Mitglied im RE/MAX-Makler-Netzwerk nach dem RE/MAX-Code of Ethics)

Titel, Vor-, Familienname: Bernhard Penc

Rechtsträger, Adresse: Immobilientreuhand Penc Bernhard e.U., 4360 Grein, Roseggerstraße 8

Tel.: 0664 / 346 0 346 **Büro:** REMAX Linz-City **E-Mail:** penc@remax-linz-city.at

4. VERMITTLUNGSHONORAR

Das Vermittlungshonorar ist zu bezahlen, wenn das zu vermittelnde Geschäft zustande kommt.

Das Honorar beträgt 3,0% vom Gesamtkaufpreis (inkl. Lasten) + 20% MWSt. = 3,6% vom Gesamtkaufpreis.

Ausgehend vom derzeitigen Kaufpreis von _____

beträgt das Vermittlungshonorar im Erfolgsfall _____ (inkl. 20% MWSt.).

Falls die Auftraggeber ein **zweckgleichwertiges** Rechtsgeschäft (z.B. Miete statt Kauf) abschließen, verpflichten sie sich, dementsprechend an den Makler ein Vermittlungshonorar für dieses Rechtsgeschäft nach den Provisions-Höchstsätzen der Immobilien-Makler-Verordnung zu bezahlen.

Die Auftraggeber haben den Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine **Weitergabe** von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten an andere (nicht in diesem Vertrag angeführte) Personen zu unterlassen.

5. VERMITTLUNGSHONORAR bei fehlendem Vermittlungserfolg:

Die Auftraggeber werden das zuvor genannte Honorar auch dann **bezahlen**, wenn

- das in diesem Vertrag bezeichnete Geschäft **wider Treu und Glauben** nur deshalb nicht zustande kommt, weil die Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen **Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund** unterlassen;
- mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein **anderes Geschäft** als ein zweckgleichwertiges zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit den Auftraggebern, sondern mit einer **anderen Person** zustande kommt, weil die Auftraggeber dieser Person, die ihnen vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Geschäftsabschluss mitgeteilt haben.

Der Makler ist als **Doppelmakler** (also für Verkäufer und Käufer) gleichzeitig tätig: ja nein

Zwischen Verkäufer und Makler besteht ein wirtschaftliches **Naheverhältnis**: ja nein

Dieser Maklervertrag wurde in den **Geschäftsräumlichkeiten** des Immobilienmaklers abgeschlossen:
 ja nein

Die Auftraggeber wurden über die in Punkt G) der Nebenkostenübersicht angeführten **Rücktrittsrechte** belehrt:
 ja nein

Die Auftraggeber wünschen, dass der Makler mit der Erfüllung des Maklerauftrages erst **nach Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist** gemäß § 11 FAGG beginnt: ja nein, schon vorher (siehe unten)

Ort, Datum

Auftraggeber

Auftragnehmer

Diesem Vertrag beigeschlossen ist eine Übersicht aller übergebenen Informationen bzw. Dokumente.

6. AUFFORDERUNG zum TÄTIGWERDEN vor Ablauf d. RÜCKTRITTSFRIST lt. FAGG:

Die Auftraggeber wünschen ausdrücklich, dass der Immobilienmakler sofort, also bereits vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist gemäß § 11 FAGG mit der Vertragserfüllung beginnt. Der Auftragnehmer hat die Auftraggeber aufgefordert, diesen Wunsch ausdrücklich zu erklären. Dieser Aufforderung kommen die Auftraggeber hiermit nach.

Falls die Auftraggeber das Rücktrittsrecht ausüben, werden sie die vom Auftragnehmer bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Den Auftraggebern ist bewusst, dass ihr Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Auftragnehmer den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

Ort, Datum

Auftraggeber

7. EINWILLIGUNG zur Datenverarbeitung (Newsletter, Kundenbefragung)

Die Auftraggeber interessieren sich für Immobilien-relevante Informationen wie aktuelle Immobilienangebote, Markt-, Rechts- und Steuerinformationen und Veranstaltungen darüber und geben daher dem Makler die Einwilligung für die Zusendung derartiger Informationen an die angegebenen Kontakte, sowie für die Verwendung der Kontaktdaten zur Durchführung von Kundenbefragungen.

Diese Einwilligungen können **jederzeit und ohne Begründung widerrufen** werden.

Einwilligung zum Newsletter ja nein

Einwilligung zur Kundenbefragung ja nein

Für die Zusendung von Immobilien-relevanten Informationen und die Durchführung von Kundenbefragungen erteilen die Auftraggeber dem Makler die Einwilligung, ihre Kontaktdaten allenfalls auch an RE/MAX Austria, IF Immobilien Franchising GmbH, 3300 Amstetten, FN 133703y zu übermitteln.

Diese Einwilligung kann **jederzeit und ohne Begründung widerrufen** werden.

Einwilligung zur Datenübermittlung an RE/MAX Austria, IF Immobilien Franchising GmbH

ja nein

Ort, Datum

Auftraggeber

DOKUMENTEN-ÜBERSICHT

als Beilage zum Besichtigungs- und Vermittlungsauftrag betreffend Kauf

Folgende Unterlagen zur Immobilie (Objekt-Nr.) _____

Typ, Adresse _____

wurden den Auftraggebern am _____ übergeben:

- 1) **Immobilienbeschreibung (Exposé)** ja nein
- 2) **Nebenkostenübersicht-Mappe** ja nein
samt Belehrung über **Rücktrittsrechte** und
Muster-**Rücktrittsformular** im Sinne des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG)
samt **Datenschutzinformation** im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- 3) **Grundbuchsauszug** vom _____ ja nein
- 4) **Flächenwidmungsplan, Bebauungsvorschriften** vom _____ ja nein
- 5) **Gefahrenzonenplan** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 6) **Baubewilligung** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 7) **Benützungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 8) **Energieausweis** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 9) **Wohnungseigentumsvertrag** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 10) **Nutzwertgutachten** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 11) **Vorschreibung laufende Kosten** der Hausverwaltung vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 12) **Jahresabrechnung** der Hausverwaltung vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 13) **Betriebskosten/Erhaltungs- u. Verbesserungskosten-Vorausschau** i. S. d. § 20 Abs. 2 WEG v. _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 14) **Protokoll der letzten Eigentümerversammlung** vom _____ ja nicht zutreffend nein, weil _____
- 15) **sonstige Unterlagen** ja nein
(z.B. betreffend Vermessung, Wohnbauförderung, Dienstbarkeiten, Pfand-, Wohn-, Miet-, Vorkaufs-, Wiederkaufsrechte, ...)

Ort, Datum

Auftraggeber

NEBENKOSTENÜBERSICHT und weitere INFORMATIONEN

für Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Pächter und Verpächter von Immobilien

Die Paragraphenverweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienmaklerverordnung idF BGBl II 2010/268.

Diese Information wurde Ihnen von einem Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbstständigen RE/MAX-Immobilienbüros in Österreich überreicht. Sie wurde gem. §10 dem Verein für Konsumenteninformation (VKI) übermittelt.

Vor Abschluss eines Immobiliengeschäftes ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen **Anwalt, Notar und Steuerberater** unerlässlich!

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der **Makler als Doppelmakler** tätig sein §5(1)MaklerG. Wird er auftragsgemäß nur für eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen §17MaklerG. Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen **Naheverhältnis** steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben §6(4)MaklerG.

Der Immobilienmakler wird tätig: entweder aufgrund eines **schlichten Maklervertrages** (keine Tätigkeitsverpflichtung, Beendigungsmöglichkeit für beide Vertragspartner jederzeit, Beauftragung einer beliebigen Anzahl an Maklern zulässig) oder aufgrund eines **Alleinvertretungsauftrages** (Tätigkeitsverpflichtung, Befristung auf angemessene Dauer, keine Beauftragung eines weiteren Maklers zulässig) §14MaklerG.

B1) NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

- Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung (mindestens vom Grundstückswert): 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht): 1,1%
- Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung**: Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
- Grundverkehrsverfahren**: Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben sind länderweise unterschiedlich.
- Übernahme der Förderungsdarlehen** bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht KEIN Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige, daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.
- Allfällige Anliegerleistungen** wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.
- Vermittlungshonorar**: Berechnungsbasis ist der Wert. Er besteht idS aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. §16(1). Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:
 - bei **Kauf, Verkauf oder Tausch** von:

	Wert §15(2)	zzgl. 20% MWSt.
• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen §15(1)1,	bis € 36.336,42.....	4%
• Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird §15(1)2,	von € 36.336,43 bis € 48.448,49.....	€ 1.453,46
• Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen aller Art §15(1)3-4,	ab € 48.448,50.....	3%
• Abgeltungen für Superadifikate auf verpachteten / vermieteten / zu verpachtenden / zu vermietenden Grundstücken §15(1)5.		
• Ausgenommen von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster §11.		
 - bei **Optionen**: 50% des Honorars gemäß Pkt. B1.7.a), das aber im Fall der Optionsrecht-Ausübung auf das Gesamthonorar angerechnet wird §14.
 - Die **Übernahme** des Honorars einer Vertragsseite durch die andere ist zulässig, solange WEDER die Höchstsumme beider Seiten NOCH das 2-fache des Maximalhonorars der eigenen Seite überschritten wird. UNZULÄSSIG ist die Überwälzung auf Suchende bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern §12(2).

B2) NEBENKOSTEN bei MIETVERTRÄGEN

- Vergütung des Mietvertrages §33TP5GebG**: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt.), höchstens des 18-fachen Jahreswertes; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Verträge über die Miete von Wohnräumen sind gebührenfrei.
- Vertragserrichtungskosten**: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichters.
- Vermittlungshonorar**: Berechnungsbasis für das Honorar ist der **Bruttomonatsmietzins** (abgekürzt: **BMMZ**). Dieser besteht aus gem. §24(1):
 - Haupt- oder Untermietzins,
 - anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
 - Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
 - allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.
 - NICHT ist die **Mehrwertsteuer** für die Berechnung der Honorargrundlage in den Bruttomietzins einzuzurechnen §24(1).
 - NICHT sind die **Heizkosten** mit einzuzurechnen, wenn es sich um eine Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Mietzinshöhe NICHT frei vereinbart werden darf §24(2).

Vermittlung durch Immobilienmakler (Honorarobergrenze zzgl. 20% MWSt.):

bei einer Befristung von:	bei Wohnungen und Einfamilienhäusern,		bei Geschäftsräumen aller Art §19(1)	
	vom Vermieter:	vom Mieter:	vom Vermieter:	vom Mieter:
• weniger als 2 Jahren	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	1 BMMZ §19(1)
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	2 BMMZ §19(1)
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §20(2)	2 BMMZ §20(1)	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(1)

Für **einzelne Wohnräume in Untermiete** ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt §23. **Honorarüberwälzungsregeln**: wie beim Kauf. (Pkt.B1.7.c) **Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar**: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchst Honorar der Gesamtlaufzeit NICHT überschreiten §19(3), §20(3) und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal ½ BMMZ betragen §20(3).

Geschäftsräume gem. §19(1) sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw.

Investitions-, Inventar-, Rechte-Abgeltung: Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% des Bruttowertes zzgl. MWSt. zulässig §22.

Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die NICHT unter §§18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt §27.

Vermittlung durch Immobilienmakler mit Hausverwaltertätigkeit: Regelungen wie oben. Ausnahmen: Wenn der Makler das Haus verwaltet, und an der Mietwohnung KEIN Wohnungseigentum besteht, und/oder der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, gilt als Honorarobergrenze:

bei einer Befristung von:	vom Vermieter:	vom Mieter:	zzgl. 20% MWSt. §21(3)
• weniger als 2 Jahren	1 BMMZ §21(2)	½ BMMZ §21(1)	
• mindestens 2 bis genau 3 Jahren	2 BMMZ §21(1)	½ BMMZ §21(1)	Betr. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar
• mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ §21(1)	1 BMMZ §21(2)	gilt lt. §21(1) sinngemäß §20(3), (s.o.).

B3) NEBENKOSTEN bei PACTHVERTRÄGEN

- Vergütung des Pachtvertrages**:
 - bei Befristung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses §33T5GebGes;
 - bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttopachtzinses.
- Vertragserrichtungskosten**: nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters.
- Vermittlungshonorar** (Honorarobergrenze jeweils von beiden Auftraggebern, zzgl. 20% MWSt.):
 - Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**:
 - bei **unbestimmter Pachtdauer**: 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses §25(2)

- bei **bestimmter Pachtdauer**: bis zu 6 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 12 Jahren: 4%; bis zu 24 Jahren: 3%; über 24 Jahre: 2% §25(1); oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist §12(4).
- für die Vermittlung von **Zugehör** (Vieh, Inventar, Erntevorräte, etc.): max. 3% des Gegenwertes §25(3)

b) Unternehmenspacht und sonstige nicht-land- und forstwirtschaftliche Pacht §26

- bei **unbestimmter Pachtdauer**: 3-facher monatlicher Pachtzins §26(2);
- bei **bestimmter Pachtdauer**: bis zu 5 Jahren: 5% des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses; bis zu 10 Jahren: 4%; über 10 Jahre: 3% §26(1); oder der Höchstsatz der nächstkürzeren Pachtdauer, wenn dieser Betrag größer ist §12(4).
- **Abgeltungen für Investitionen**/Einrichtungsgegenstände vom Verpächter/Vorpächter: bis 5% des vom Pächter dafür bezahlten Betrages §26(3).

B4) NEBENKOSTEN bei HYPOTHEKARDARLEHEN

1. **Grundbucheintragungsgebühr**: 1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung: 0,6%
3. **Errichtung der Schuldurkunde**: Kosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren: laut Tarif GebG, NTG.
5. **Allfällige Schätzung**: Kosten laut Sachverständigentarif.
6. **Vermittlungshonorar**: Sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung eines Kauf- oder Tauschgeschäftes gem. §15(1) steht, max. 2% der Darlehenssumme; sonst max. 5% der Darlehenssumme §17.

C) GRUNDLAGEN des MAKLERHONORARS §§-Angaben betreffen das MaklerG

- Der Auftraggeber ist zur **Zahlung eines Honorars** für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt §6(1).
- Der Makler hat auch dann Anspruch auf Honorar, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich **gleichwertiges Geschäft** zustande kommt §6(3).
- Dem Makler steht KEIN Honorar 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 Honorar, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist §6(4).
- Der Honoraranspruch entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** des vermittelten Geschäfts. Es besteht KEIN Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).
- Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer **Entstehung fällig** §10.

Besondere Honorarvereinbarungen §15:

Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zu-rechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe des vereinbarten oder ortsüblichen Honorars und nur für den Fall zulässig, dass

- 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 §15(1)1;
- 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 §15(1)2;
- 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 §15(1)3, oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird §15(1)4.

Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass §15(2)

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird §15(2);
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)2, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)3.

Leistungen nach §15(1)-(2) gelten im Sinn des §1336ABGB als Vergütungsbetrag §15(3).

D) KONSUMENTEN-SCHUTZBESTIMMUNGEN

Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine **schriftliche Übersicht** zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich **erwachsenen Kosten**, einschließlich des Vermittlungshonorars, ausweist. Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres **Naheverhältnis** iSd §6(4)3MaklerG ist hinzuweisen.

Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch 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 gem. §3(4)MaklerG (Schadenersatz, Mäßigung) §30b(1)KSchG.

Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3(3)MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind §30b(2)KSchG.

Vereinbarungen betr. Ersatz für zusätzliche Aufwendungen §9MaklerG, betr. Abschluss / Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14MaklerG und betr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15MaklerG sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern ausdrücklich und schriftlich zu treffen §31(1)KSchG.

E) STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN bei VERÄUSSERUNG §§-Angaben betreffen das EStG

Ein Immobilienmakler ist KEIN Steuerberater, daher erfordert jede Transaktion zusätzlich zu den erteilten Informationen eine steuerliche Beratung. Folgende steuerliche Auswirkungen sind abstrakt möglich. Welche davon im Einzelfall konkret zutreffen, sind in einer steuerlichen Beratung zu klären!

1. **Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens** §4(3a), §30(1,3), §30a(1), §30b(1,2), §30c(2,3)
Gewinne aus Immobilienverkäufen, deren Ermittlung nachfolgend dargestellt wird, sind mit dem besonderen End-Steuersatz von 30% zu versteuern. Selbstberechnung, Mitteilung und Überweisung an das Finanzamt hat durch Parteienvertreter zu erfolgen. Zur Gewinnermittlung wird unterschieden zwischen:

- a. **Neuvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 steuerverfangen waren, insbesondere solche, die nach dem 31.3.2002 angeschafft wurden) §30(3):
 - Als **GEWINN** bei Immobilienverkäufen gilt der Veräußerungserlös – vermindert um Anschaffungskosten und -nebenkosten, Aufwand für Herstellung, Instandsetzung, Steuer-Mitteilung, -Selbstberechnung und -Entrichtung – vermehrt um allfällige steuerfreie Subventionen und geltend gemachte Abschreibungen.
 - Weitere Werbungs- und Instandhaltungskosten sind NICHT abzugsfähig! Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit 30% zu versteuern.

- b. **Altvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren) §30(4.5), §30a(2):
- Grundsätzlich: Als Gewinn gilt pauschal 14% des Veräußerungserlöses. Das ergibt bei 30% Steuersatz eine Effektivsteuerbelastung von 4,2% des Erlöses.
 - Für Grundstücke, deren Widmung nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erstmals in Bauland/Baufläche geändert wurde, gelten pauschal 60% des Verkaufserlöses als Verkaufsgewinn. Das ergibt beim Steuersatz von 30% eine effektive Steuerbelastung von 18% des Verkaufserlöses.
 - Auf Antrag wird der Gewinn NICHT pauschal, sondern konkret wie bei Neuvermögen ermittelt.
- c. **Ausnahmen** von der Besteuerung gelten u.a. §30(2):
- für Gebäude, wenn ein **selbst hergestelltes** Gebäude veräußert wird, das innerhalb der letzten 10 Jahre NICHT zur Erzielung von Einkünften gedient hat.
 - für Gebäude und dazugehöriges Grundstück, wenn es dem Verkäufer durchgehend für mindestens **2 Jahre ab** Anschaffung oder mindestens **5 Jahre innerhalb** der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat, und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.
2. **Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens** §30a(3), §4(3a):
Der besondere Steuersatz von 30% für Immobilienveräußerungsgewinne gilt seit 1.4.2012 auch für Immobilien des Betriebsvermögens, und zwar sowohl für Grund und Boden als auch für Gebäude. Dies gilt jedoch dann NICHT, wenn es sich um Grundstücke handelt, die dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind (Grundstückshandel), oder wenn der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt (etwa nicht rein vermögensverwaltende Immobilienentwicklungsgesellschaften), oder wenn auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde, oder wenn vor dem 1.4.2012 eine Übertragung stiller Reserven gemäß §12 vorgenommen wurde. Dann hat die Ermittlung des Veräußerungsgewinns grundsätzlich nach den allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften zu erfolgen.
3. **Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer** §12(10)USTG:
Vorsteuerbeträge, die aus Großreparaturen, Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen resultieren, sind bei Kauf/Tausch/Schenkung innerhalb der folgenden 19 Jahre vom Verkäufer zu berichtigen. Ist der Käufer Unternehmer im Sinn des UStG, kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichtet und somit der Verkauf umsatzsteuerpflichtig ist. Für bereits vor dem 1.4.2012 genutzte Immobilien (auch aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen) ist für die Vorsteuerberichtigung (weiterhin) auf den Zeitraum von 9 Jahren ab erstmaliger Verwendung abzustellen.

F) ENERGIEAUSWEIS §§-Angaben betreffen das EAVG

Vorlagepflicht: Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 hat der Eigentümer **bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung** eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) einen max. 10 Jahre alten **Energieausweis** oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen §4(1).

Der Eigentümer hat die **Wahl**, entweder den Energieausweis des Nutzungsobjektes oder eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes oder bei Einfamilienhäusern einen Energieausweis eines vom Ausweisersteller bestätigt vergleichbaren Einfamilienhauses auszuhändigen §4(2-3).

Bei Angeboten in **gedruckten oder elektronischen Medien** sind der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergie-Effizienzfaktor des Objektes anzugeben §3.

Wird diese **Vorlagepflicht verletzt**, gilt automatisch eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart §7(1). Liegt die Gesamtenergie-Effizienz darunter, können daraus **Gewährleistungsansprüche** und Ansprüche auf Verbesserung/Preisminderung/Wandlung resultieren. Darüber hinaus kann der Käufer/Mieter/Pächter sein Recht auf **Ausweisaushändigung gerichtlich** geltend machen oder einen **Energieausweis selbst** einholen und die daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern §7(2). Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushändigung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushändigung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist **unwirksam** §8.

Die **Unterlassung** der Pflichtangaben in Inseraten, die Unterlassung der Vorlage und die Unterlassung der Aushändigung eines Energieausweises stellen eine Verwaltungsübertretung dar und können **pro Verstoß** mit einer **Strafe in der Höhe von bis zu € 1.450,-** bestraft werden §9.

Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht bestehen für jene Gebäude, die

- nur frostfrei gehalten werden,
- nur rein religiös genutzt werden,
- frei stehen mit weniger als 50m² Nutzfläche,
- bloß saisonal genutzt werden (bestimmte Umstände),
- spätestens 3 Jahre nach Verkauf abgerissen werden,
- nur provisorisch max. 2 Jahre genutzt werden,
- überwiegend durch innere Abwärme temperiert werden.
- NICHT mehr jedoch für Denkmalschutz-Objekte und Schutzzonen §5.

G) RÜCKTRITTSRECHTE §§-Angaben betreffen das KSchG

1. **Allgemeines:** Um das Rücktrittsrecht auszuüben, genügt es, die Rücktrittserklärung am letzten Tag der **Frist** abzusenden. Die Rücktrittserklärung muss erkennen lassen, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt §3(4). Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bezüglich eines **Immobiliengeschäfts** gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen **Maklervertrag** §30a(2).

2. **Rücktritt vom Immobiliengeschäft** gem §30a:

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** gem §1 ist und seine **Vertragserklärung**

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat UND
- diese auf den Erwerb des Eigentums oder eines Mietrechts/Pachtrechts oder eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts 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 §30a(1),

kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären §30a(2).

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung §30a(3).

Die Vereinbarung der Zahlung eines **Angelds, Reugelds** oder einer **Anzahlung** vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist **UNWIRKSAM** §30a.

3. **Rücktrittsrecht bei NICHTeintritt maßgeblicher Umstände** §3a:

Der **Verbraucher** kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag **schriftlich zurücktreten**, wenn

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher dargestellt wurden
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind:

- a) die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- b) steuerrechtliche Vorteile,
- c) 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 siehe nächste Seite

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- a) im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,
- b) angemessene Vertragsanpassung,
- c) Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den NICHTeintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

4. Rücktrittsrecht gemäß §3KSchG:

(besteht nicht, wenn Vertrag dem FAGG unterliegt, siehe Punkt 5)

Hat ein Auftraggeber, der **Verbraucher** ist, seine Vertragserklärung NICHT in den Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers und NICHT auf dessen Messe-, oder Marktstand abgegeben, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen **14 Tagen den Rücktritt** erklären. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden und die Frist bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Frist beginnt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest

- den Namen und die Anschrift des Unternehmers UND
- die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben UND
- die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist UND
- die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Unterbleibt die Ausfolgung einer derartigen **Urkunde**, steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsschluss zu.

Das Rücktrittsrecht gemäß §3 KSchG steht dem Verbraucher NICHT zu,

- wenn er die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer **selbst angebahnt** hat oder
- wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung in **körperlicher Abwesenheit des Unternehmers** abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

5. Rücktrittsrecht gemäß §11FAGG: §§ Angaben betreffen das FAGG

(Gilt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. NICHT für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen und NICHT für Verträge über die Vermietung von Wohnraum)

Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem **außerhalb von Geschäftsräumen** geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an KEINE bestimmte Form gebunden.

Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts NICHT unter Zurverfügungstellung des in §4Abs 1Zif.BFAGG angeführten Muster-Rücktrittsformulars (vgl. Seite 4/4 dieser Mappe) informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Falls ein Verbraucher wünscht, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der **Vertragserfüllung beginnt**, so muss der Makler den Verbraucher auffordern, ihm ein **ausdrücklich** auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. **Brief, E-Mail**) – zu erklären.

Im Fall einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Makler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Makler den Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungspflicht informiert hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Makler den **Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig** erfüllt hat.

6. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag:

Das Bauträgervertragsgesetz sieht vielfältige Rücktrittsgründe vor. Ein Rücktritt nach dem **BTVG** kann im Regelfall binnen 14 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

Erstellt am 19. April 2018

NKD-10APR18_36

Muster Formular gem. Anhang I Teil B des FAGG

gültig für jene Fälle, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäftes oder eines Auswärtsgeschäftes abgeschlossen wurde:

Wenn Sie vom Vertrag zurücktreten wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

REMAX Linz-City
Immobilientreuhand Penc Bernhard e.U.
Roseggerstraße 8
4360 Grein
T: 07 32 660 260 - 50
M: penc@remax-linz-city.at

(Name, Anschrift, E-Mail des Unternehmers)

Hiernit trete(n) ich/wir (*) von dem von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag
(* Unzutreffendes streichen.)

vom (Datum des Vertragsschlusses) _____

über die Erbringung der
folgenden Dienstleistung zurück: _____

Name des/der Verbraucher(s): _____

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

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

Datum: _____



Ein Kaufangebot im geschlossenen Angebotsverfahren abgeben

Das Digitale Angebotsverfahren wird von Ihrem RE/MAX Makler für die Immobilie eingerichtet und vorbereitet. Jeder Kaufinteressent, der ernsthaftes Interesse an der Immobilie bekundet, erhält eine Einladung zum Angebotsverfahren. Im geschlossenen Angebotsverfahren bleibt die Höhe der abgegebenen Kaufangebote bis zum Ende der Angebotsfrist für alle Beteiligten verdeckt. Nach Ablauf der Angebotsfrist werden die Angebote gegenüber dem Verkäufer offengelegt.

1. Einladungs- E-Mail/SMS:

Wenn Sie zum Digitalen Angebotsverfahren eingeladen werden, erhalten Sie einen persönlichen Link für Ihre verbindliche Kaufangebotsabgabe sowohl per E-Mail als auch per SMS. Sollten Sie diese E-Mail nicht erhalten, kontrollieren Sie bitte Ihren Spam-Ordner bzw. kontaktieren Sie umgehend Ihren persönlichen Makler. Nach Klick auf den Link können Sie sofort die Angebotsfrist, die Anzahl der aktuell weiteren Interessenten einsehen.

2. Kaufangebot vorbereiten

Bevor Sie ein verbindliches Kaufangebot abgeben können ist es notwendig, dass Sie das Kaufangebot online vorbereiten. Erst nachdem Sie das Angebot im letzten Schritt mit einem TAN-Code bestätigen erlangt das Kaufangebot Gültigkeit. Sie haben vor Abgabe des Kaufangebotes jederzeit noch die Möglichkeit die eingegebenen Daten zu verändern.

- a. **Persönliche Daten:** Ergänzen Sie hier bitte alle fehlenden Daten wie Geburtsdatum, Adresse und Nationalität. Stellen Sie sicher, dass die Mobilnummer korrekt eingetragen wurde. Auf diese Nummer erhalten Sie den notwendigen SMS-TAN, sowie weitere wichtige Nachrichten im Zusammenhang mit dem Angebotsverfahren. Sollten mehrere Personen die Immobilie kaufen, können Sie auch einen weiteren Käufer hinzufügen. Wenn Sie mit der Eingabe fertig sind, klicken Sie bitte auf „Weiter“.
- b. **Dokumenten-Übersicht:** Nun können Sie alle von Ihrem Makler zur Verfügung gestellten Dokumente zur Immobilie noch einmal in Ruhe ansehen oder herunterladen. Sollte es eine „Sonstige Beschreibung und wichtige Hinweise“ zum Kauf der Immobilie geben bzw. Ausnahmen von der Lastenfreiheit, so werden diese hier ebenfalls angeführt. Im Anschluss bestätigen Sie bitte den Erhalt der Dokumente und klicken auf „Weiter“.
- c. **Kaufpreis, sonstige Bedingungen & Vertragserrichter**
Nun können Sie den Kaufpreis eintragen, welchen Sie für die betreffende Immobilie anbieten möchten. Im geschlossenen Angebotsverfahren bleibt die Höhe der abgegebenen Kaufangebote bis zum Ende der Angebotsfrist für alle Beteiligten verdeckt. Achtung! Sie können nur einmal ein Kaufangebot abgeben.

Wenn Sie an den Kauf der Immobilie Bedingungen knüpfen möchten (z.B. „die Küche verbleibt im Objekt“, die Gastherme wird noch auf Kosten des Verkäufers überprüft und repariert“, etc.) dann können Sie diese hier eingeben. Ansonsten können Sie das Feld freilassen. Der Vertragserrichter kann von Ihnen bei Bedarf angepasst werden. Im Anschluss klicken Sie bitte auf „Weiter“.



d. Kaufangebot: Aufgrund Ihrer eingegebenen Daten und der vom Makler hinterlegten Informationen wird nun das Kaufangebotsformular generiert. Bitte lesen Sie dieses sorgfältig durch. Dieses Dokument stellt Ihr Kaufangebot dar und beinhaltet unter anderem die Bindungsfrist, Übergabezeitpunkt und alle anderen wesentlichen Bestandteile Ihres verbindlichen Kaufangebotes. Bei Bedarf können Sie dieses Dokument auch ausdrucken. Sollten Sie mit dem Inhalt einverstanden sein klicken Sie bitte auf „TAN anfordern zur Angebotsabgabe“.

e. Übersicht

Bevor Sie nun endgültig Ihr Kaufangebot per TAN-Eingabe bestätigen, erhalten Sie noch eine Übersicht über die Kaufnebenkosten und wichtige Hinweise zum Kaufangebot. Bitte lesen Sie diese sorgfältig durch. Geben Sie den soeben erhaltenen SMS-TAN im dafür vorgesehenen Feld ein und klicken Sie auf „Kaufangebot abgeben“. Sollten Sie keinen TAN erhalten haben klicken Sie auf „Neue TAN anfordern“. Ohne Eingabe des TAN kann Ihr Angebot nicht abgegeben werden und erlangt keine Gültigkeit!!!

Ihr Angebot wurde nun abgegeben. Sie gelangen nun zur Angebotsübersicht und können jederzeit wieder über Ihren persönlichen Link zur Angebotsübersicht zurückkehren.

Wichtige Hinweise & Tipps!

▪ Einladungs-Email

Wenn Sie diese E-Mail erhalten haben, kontrollieren Sie bitte umgehend ob der Link auch funktioniert. Vereinzelt kann es vorkommen, dass aufgrund veralteter Browser ein Update Ihres Browsers notwendig ist.

▪ Geben Sie die Angebote rechtzeitig ab.

Die Zustellung der TAN-SMS zur Bestätigung Ihres Angebots kann sich aus technischen Gründen, die beim Mobilfunkanbieter liegen, etwas verzögern. Warten Sie also nicht bis zum Schluss der Angebotsfrist.

▪ Annahme eines Kaufangebotes.

Das höchste Kaufangebot erhält NICHT automatisch den Zuschlag. Die Entscheidung ob und an wen die Immobilie verkauft wird liegt immer beim Verkäufer. Nach Ablauf des Angebotsverfahrens wird der Makler mit dem Verkäufer Kontakt aufnehmen und die Interessenten über die Entscheidung des Verkäufers informieren.

FAQ

▪ Kann ich von meinem Kaufangebot zurücktreten?

Nein. Die Kaufangebote sind verbindlich. Stellen Sie deshalb vor Abgabe eines Kaufangebotes sicher, dass die Finanzierung für den Kauf der Immobilie gesichert ist. Wie lange Ihr Kaufangebot gültig ist, entnehmen Sie bitte dem Kaufangebot.



Ihr professioneller Partner

RE/MAX Linz-City

Eine Immobilie zu verkaufen ist eine große Entscheidung, meist hängen viele Erinnerungen und Erlebnisse sowie viele gute Momente an diesem Haus, der Wohnung und vielleicht auch einem geerbten Grundstück.

Die Wahl des Maklers und das Vertrauen, dass wir Sie ihm entgegenbringen, entscheidet über den finanziellen Erfolg, die Immobilie nicht zu verschenken aber dennoch in einer angemessenen Zeit einen angemessenen Kaufpreis zu erzielen.

Ich berate Sie gerne diskret, kostenlos und unverbindlich über die Möglichkeiten der Vermarktung. Kontaktieren Sie mich noch heute!!

Wilhelm Ossmann

Akad. Immobilien Manager

Associate, Professional,
Premium Agent

Tel: 43 664 / 211 89 26

Mail: ossmann@remax-linz-city.at

RE/MAX Linz-City

Wilhelm Ossmann Immobilien

Hagenstraße 10
4300 St. Valentin

Jedes RE/MAX Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen.

