

A. Allgemeine Geschäftsbedingungen der RVC Immobilien GMBH

1. Vertragsschluss

Der Vertragsschluss bedarf keiner Form. Er kommt auch dadurch zustande, dass der angesprochene Interessent und Empfänger die Tätigkeit von RVC Immobilien GMBH als Nachweis- und/oder Vermittlermakler in Anspruch nimmt.

2. Doppeltätigkeit

Im Rahmen ihrer Tätigkeit ist es der RVC Immobilien GMBH ausdrücklich gestattet, für beide Vertragsparteien des beabsichtigten, nachgewiesenen oder zu vermittelnden Vertragsverhältnisses als Makler provisionspflichtig tätig zu werden. Eine solche Doppeltätigkeit ist auch dann erlaubt, wenn die RVC Immobilien GMBH von einer Vertragspartei mit einem so genannten Alleinauftrag beauftragt wurde oder die ASI Immobilien GMBH für beide Vertragsparteien als Vermittlungsmakler tätig ist.

3. Informationen

Alle Angaben von RVC Immobilien GMBH basieren auf den von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit. Der Käufer kann daraus keine Haftungsansprüche gegen RVC Immobilien GMBH herleiten.

4. Verschwiegenheit

Sämtliche Angebote, Angaben und Informationen über Objekte sind ausschließlich für den von RVC Immobilien GMBH angesprochenen Interessenten und Empfänger bestimmt. Dieser ist verpflichtet, die durch die Tätigkeiten der Firma erlangten Informationen und Angaben streng vertraulich zu behandeln. Der angesprochene Interessent und Empfänger darf die von der RVC Immobilien GMBH in Erfahrung gebrachten Angaben über das Vertragsobjekt nicht an Dritte weitergeben. Gibt er dennoch hierdurch erhaltenen Informationen und Nachweise an Dritte weiter und kommt es zum Abschluss eines Vertrages mit einem hierdurch unmittelbar oder mittelbar informierten Dritten, so ist der angesprochene Interessent der Informationen verpflichtet, diejenige Provision an RVC Immobilien GMBH zu entrichten, die im Falle eines von der RVC Immobilien GMBH vermittelten Vertragsabschlusses entstanden wäre.

5. Vorkennntnis

Ist dem angesprochenen Interessenten und Empfänger eines Angebotes oder Nachweises das durch RVC Immobilien GMBH angebotene bzw. nachgewiesene Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, dies der RVC Immobilien GMBH innerhalb von vier Tagen ab ZGMBHang des Angebotes oder Nachweises mitzuteilen. Andernfalls ist er verpflichtet, wegen der RVC Immobilien GMBH entstandenen und noch erwachsenen Unkosten einen nicht dem richterlichen Mäßigungsrechts unterliegenden Schadenersatzes in Höhe von 3% (zzgl. etwaiger USt) der Immobilienwertes in Falle des tatsächlichen Vertragsabschlusses bezüglich des nachgewiesenen Objekts zu leisten.

6. Maklerprovision

Österreich: - siehe „ B Nebenkostenübersicht und Informationen zum Maklervertrag für Immobilien in Österreich

Deutschland:

6.1 Die Maklerprovision entsteht und ist fällig mit dem formgültigen Abschluss eines Vertrages betreffend eines durch RVC IMMOBILIEN GMBH nachgewiesenen bzw. vermittelten Geschäfts.

6.2 Sofern nicht individuell und unter Beachtung der Schriftform abweichend bestimmt, schuldet der angesprochene Interessent und Empfänger der RVC Immobilien GMBH eine Vergütung nach Maßgabe der folgenden Bestimmung: Bei Abschluss eines Kaufvertrages hat der Käufer 3 % zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Gesamtkaufpreis einschließlich desjenigen Wertes aller sonstigen Leistungen, die der Käufer als Teil des Gesamtkaufpreises übernimmt, zu zahlen.

Bei Gewerberaummietverträgen hat der Mieter zu zahlen:

3,0 Netto-Monatsmieten zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer bei einer Mietvertragsdauer bis zu 10 Jahren 3 % aus der 10-fachen Jahresnettomiete zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer bei einer Mietvertragsdauer ab 10 Jahren

Bei Wohnraummietverträgen fällt für den Mieter keine Provision an

7. Ersatzgeschäft

Der RVC Immobilien GMBH steht auch dann diese vereinbarte Provision zu, wenn anstelle des eingeleiteten ein wirtschaftlich gleichwertiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt.

8. Datenschutz: Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Ihre uns angegebenen Daten werden von uns nach §28 Abs. 1 BDSG zur Erfüllung unseres eigenen Geschäftszweck verarbeitet und gespeichert. Weiters speichern wir Ihre Daten gemäß unserer Verpflichtungen im Rahmen von der Makler und Bauträgerverordnung bzw. Maklergesetz und der Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung und Geldwäsche (§2Abs.1 NR. 10 GwG) sowie zur Erfüllung unserer abgaben- und steuerrechtlichen Verpflichtungen. Eine Weitergabe Ihrer Daten an Dritte erfolgt nicht. Lediglich zur Erfüllung unserer Nachweispflicht gegenüber dem direkten Vertragspartner, der von uns nachgewiesenen Geschäftsgelegenheit geben wir Ihre Daten im rechtlich notwendigen Umfang weiter.

Unsere Datenschutzerklärungen finden Sie hier: www.rvc-immobilien.com/impressum

B Nebenkostenübersicht Österreich

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K / 01/2016

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBL. I 2014/33

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBL. Nr. 297/1996.
GZ 2015 / 12 / 15 - FV / Pe - Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber

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

Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. 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 außerordentliche 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 (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - A) **bei Kauf, Verkauf oder Tausch von**
 - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
 - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - **Unternehmen aller Art**
 - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück
 - bei einem Wert
 - bis EUR 36.336,42 je 4 %
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 **EUR 1.453,46 ***
 - ab EUR 48.448,51 je 3 %

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

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

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

II. Nebenkosten bei 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 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Energieausweis

DRVCEnergieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragser-

klärung 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 dRVCRecht, 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.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. §7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 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.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

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

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass dRVCzu 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 dRVCvertragsgemäß 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 dRVC 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, dRVC 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. dRVC im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für dRVC 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. dRVC 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 dRVC 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. dRVC 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. dRVC Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. dRVC Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

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

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

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn

des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

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

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

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

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
 - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
 - **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, dRVCSind 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 dRVCKommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
 - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den **Gesamtpreis** der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, dRVCallfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,

5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,
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 dRVCNichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf dRVCBestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls dRVCBestehen 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 dRVCRecht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des ZGMBHangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen ZGMBHang.

(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 dRVCFormular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

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

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

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

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 anzGMBHeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

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

Definition „dauerhafter Datenträger“:

Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

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

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertretungsauftrag, 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 dRVC 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 dRVC 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, dRVC 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.

* siehe Anhang

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

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

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

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. **DRVCRücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, ReGMBHelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im ZGMBH der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, dRVCeine Vertragserklärung

auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

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

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über dRVCRücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über dRVCRücktrittsrecht steht dem Verbraucher dRVCRücktrittsrecht 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. DRVCRücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

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

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

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- 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. DRVCRücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

5. DRVCRücktrittsrecht 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. Geschäfts-

räumen geschaffen. DRVCGesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

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

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über **dRVCRücktrittsrecht** 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 dRVCRücktrittsrecht 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 zGMBHrunde 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 dRVCRücktrittsrecht erhält.

dRVCRücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über dRV-CUnterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich er-

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im ZGMBH der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, dRVCeine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers er-

klären.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzurechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

„Altfälle“: 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis

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

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

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu 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 **Stiftungseinkangssteuern** 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) Instandsetzungsfünftzehnteln - dem Spekulationsgewinn hinzurechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

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

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht dRVCRecht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge 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 VorsteuerabzGMBH 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.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

-RVCImmobilien GMBH
Taxisstraße 33
D-80637 München
Kontaktadresse Österreich
Fürstenallee 3
A-5020 Salzburg
sh@as-immobilienwelt.de

-RVC Immobilien GMBH (haftungsbeschränkt)
Reichenbachstraße 13
D-83435 Bad Reichenhall
Frieden 5
A-6370 Kitzbühel
hanisch@rvc-immobilien.de

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

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

Widerrufsformular

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

- RVCImmobilien GMBH
Taxisstraße 33
D-80637 München
Kontaktadresse Österreich
Fürstenallee 3
A-5020 Salzburg
sh@as-immobilienwelt.de

- RVC Immobilien GMBH (haftungsbeschränkt)
Reichenbachstraße 13
D-83435 Bad Reichenhall
Frieden 5
A-6370 Kitzbühel
hanisch@rvc-immobilien.de

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

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

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

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

- Datum: _____

(*) Unzutreffendes streichen

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

Outline of Ancillary Expenses and additional information for the purchase or sale of real property Lease and Information regarding the agency agreement

ÖVI-Form Nr. 13K/12/2015

I.	Ancillary expenses in the case of purchase agreements	2
II.	Ancillary expenses in the case of mortgage loans.....	3
III.	Energy performance certificate.....	3
IV.	Legal basis of the broker's commission	4
V.	Obligation to provide information to consumers	5
VI.	Rights to withdraw	9
VII.	Tax effects in the case of a sale	13

Annex:

Model Withdrawal Form for distance and off-premises transactions pursuant to annex 1 to Federal Law Gazette I 2014/33.

ÖVI form no. 13K/ 12/2015	General terms and conditions pursuant to Section 10 IMVO [Real Estate Broker Regulation] 1996 BGBL. [Federal Law Gazette] No. 297/1996 recommended by the Federal Chamber of Commerce Austria, Section for Real Estate Experts and Escrow Agents. GZ 2015 / 12 / 15 - FV / Pe - Form 13K / ÖVI
------------------------------	--

AlthoGMBHh this information wRVCprepared with the utmost care, ÖVI is unable to assume any liability whatsoever for the correctness of its contents.

Copyright owner: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (Austrian Real Estate Association), A-1040 Vienna, Favoritenstrasse 24/11, Phone + 43 1 505 48 75 Fax +43 1 505 48 75 - 18, www.ovi.at
--

I. Ancillary expenses in the case of purchase agreements

1. **Real property transfer tax**..... 3.5% of the amount of the consideration (discounts or exemption possible in special cases)
2. **Land Register registration fee** (title to property)..... 1,1%
3. **Costs of drafting of agreement and registration in the Land Register** RVCagreed within the scope of the fee regulations of the person who prepared the contract RVCwell RVC-cash expenses for certifications and stamp duties.
4. **Costs for the declaration and self-assessment of the real estate gains tax by the legal counsel or notary**, RVCagreed in the fee provisions of the respective drafter of the title deed.
5. **Cost of proceedings and administrative charges for real property transactions proceedings** (differ from province to province)
6. **Housing loans for condominium property and owner-occupied houses - transfer to purchaser:** in addition to the regular redemption instalment extraordinary redemption up to 50% of the outstanding principal or early redemption possible. The purchaser does not have any legal title to be transferred the housing loan.
7. **Adjacent property charges, if any**, pursuant to the municipal bill of charges (development costs and costs of preparing the plot for construction) RVCwell RVCconnection charges and connection costs (electricity, gas, water, sewer, telephone, etc.)
8. **Commission (maximum commission RVCprovided for by law)**

(A) in case of purchase, sale or exchange of

- **real properties or shares in real properties**
- shares in real property which is subject to condominium ownership or with respect to which condominium ownership is going to be established pursuant to an agreement
- **business enterprises** of any kind

consideration for structures/buildings on land owned by a third party
at a value of

- up to EURO 36.336,42 ... 4% each
- EURO 36.336,43 to
EURO 48.448,49 ... EURO 1.453,46*
- from EURO 48.448,50 ... 3% each
by both parties (seller and purchaser)

plus 20% VAT in each case

* threshold provision pursuant to Sec. 12 (4) Real Estate Brokers Act

(B) in case of options:

- **50% of the commission pursuant to item 7.A above**, which will be taken into account in case the person who wRVCgranted the option purchases the property.

II. Ancillary expenses in the case of mortgage loans

1. Land Register registration fee1.2%
2. General order of priorities for pledging..... 0.6%
3. Costs of drafting of the contractual document/debt instrument pursuant to the fee regulations of the person who prepared the document
4. Cash expenses for certifications and stamp duties pursuant to fee regulations
5. Cost of evaluation, if any, pursuant to the expert fee regulations
6. **Commission:** must not exceed 2% of the amount of the loan if the transaction is a transaction within the meaning of Section 15 para 1 IMVO (Immobilienmaklerverordnung). If there is no such connection the commission or other remuneration must not exceed 5% of the amount of the loan.

III. Energy performance certificate

The *Act on the Presentation of the Energy Performance Certificate* (EAVG 2012) provides that in the event a building or an object of usage is sold, the seller hRVCto present to the buyer an **Energy Performance Certificate** in due time before the contract is concluded. At the time of presentation, the **Energy Performance Certificate** may not be older than 10 years. It must also be handed over to the buyer no later than 14 days after the signing of the agreement. In the event the seller fails to provide the certificate, the buyer is entitled to procure the Energy Performance Certificate directly, provided he / she hRVCrequested the certificate from the seller in vain. The buyer can then opt to either claim reasonable expenses for the certificate at court within a period of three years, or file a court request for the hand-over of the certificate.

The EAVG2012 hRVCbeen in force since December 1, 2012. It provides that advertisements in print and electronic media must specify the thermal heat requirements (*Heizwärmebedarf* or *HWB*) and the overall energy efficiency factor (*Gesamtenergieeffizienzfaktor* or *fGEE*), with both seller and broker being subject to this obligation.

Certificates which were issued before EAVG 2012 went in to force, shall be valid for 10 years after the date of issuance. This regulation also applies if the certificate displays the thermal heat requirements (HWB) only, and not the overall energy efficiency factor (fGEE) RVCwell. In such case the thermal heat requirement value (related to the climate at the site) shall suffice.

The seller may choose to hand-over either an **Energy Performance Certificate** on the **overall energy efficiency** of the object or of a comparable object within the same building, or on the entire building. With regard to one-family homes, the requirement to present and hand-over an energy certificate will be satisfied by means of an energy certificate for a comparable building. The author of the Energy Performance Certificate must, however, confirm such comparability.

The Energy Performance Certificate must be compliant with the respective provincial regulations and is designed to create comparable information on the standard energy consumption of an object. The calculation of energy indicators is based on pre-defined conditions and standard parameters which are not user-dependent, resulting in the fact that there may be considerable deviations when the property / object is actually used.

If no Energy Performance Certificate is presented, Sec. 7 EAVG provides that an overall energy performance corresponding to the age and type of the building hRVCbeen agreed.

Since December 1, 2012, a nation-wide catalogue of exemptions hRVCbeen in effect in Austria. Contrary to the previous regulation, Energy Performance Certificates must now also be made available for historical monuments and listed buildings.

The Act on the Presentation of the Energy Performance Certificate (EAVG 2012) includes administrative penalty provisions. Both the seller and the broker who fail to state the HWB and fGEE values in an advertisement are subject to a fine of up to EUR 1,450. Brokers will only be excused if they have informed the seller of the subject obligation, requesting both indicators and the procurement of an Energy Efficiency Certificate, which the seller refused to supply. Moreover, the seller faces an administrative penalty of up to EUR 1,450 if he/she fails to present and / or hand-over the Energy Performance Certificate.

IV. Legal basis of the broker's commission

Section 6 par RVC1, 3 and 4, Section 7 para 7, Sections 10 and 15 Maklergesetz [Austrian Broker Statute]

Section 6 (1) The client is obliged to pay a commission if the transaction is concluded with a third party due to the broker's activity pursuant to the contract.

(3) The broker is entitled to the commission even if, due to his activities, the transaction to be broGMBHht about pursuant to the contract is not entered into, but another transaction is entered into, the economic purpose of which is equivalent to the original transaction.

(4) The broker shall not be entitled to a commission if he himself becomes a contracting party to the transaction. This shall also apply if the transaction entered into with a third party is the economic equivalent to a conclusion of the transaction by the broker himself. In the event of any other close familial or economic relationship between the broker and the third party which might impair the safeguarding of the interests of the client, the broker shall only be entitled to a commission if he immediately notifies the client of such close relationship.

Section 7 (1) The entitlement to a commission shall come into existence when the transaction becomes legally effective. The broker shall not be entitled to any advance.

Section 10 (1) The entitlement to a commission and the claim for reimbursement of additional expenses shall arise when they have been incurred.

Special commission agreements

Section 15 (1) An agreement according to which the client is required to pay an amount, for instance RVCcompensation for or reimbursement of expenses incurred and professional services rendered, even if there is no successful conclusion of a deal attributable to the broker, shall only be permissible up to the amount of the agreed or locally customary commission and only in the event that

1. the transaction described in the broker agreement is not entered into contrary to good faith because the client - contrary to the course of the negotiations up to that point - fails to take any action that would be required for the conclusion of the deal without notable reason;
2. a transaction is entered into with the third party solicited by the broker the purpose of which is not equivalent to the original transaction if conclusion of the transaction is the result of the broker's activities;
3. the transaction described in the broker agreement is not entered into with the client but with a different person because the client informed such person of the business opportunity made known to him by the broker or if the transaction is not entered into with the third party but with a different person because the third party notified the latter of such business opportunity or
4. the transaction is not entered into with the third party because a statutory or contractual right of first refusal, resale or a right to succeed is exercised.

(2) Such a payment may, in the case of sole broker agreements, be agreed upon if:

1. the sole broker agreement is terminated early by the client in violation of the contract and without important reason;
 2. the transaction wRVCentered into during the term of the sole broker agreement in violation of the contract throGMBHh the activities of a different broker instructed by the client; or
 3. the transaction wRVCentered into during the term of the sole broker agreement in a way other than by the activities of a different broker instructed by the client.
- (3) Payments pursuant to para 1 and para 2 shall be considered remuneration (*Vergütungsbetrag*) within the meaning of Section 1336 ABGB [Austrian General Civil Code].

An agreement pursuant to Section 15 Maklergesetz [Broker Statute] must be made in writing in the case of broker agreements involving consumers.

V. Obligation to provide information to consumers

The real-estate agent's information requirements

(1) **Sec. 30 b KSchG consumer Protection Act:** prior to concluding an agency agreement with the client (in the case of a “Consumer”), the agent hRVcto hand over to the client - with the diligence of a proper real estate professional - a written statement indicating that it will act RV-Can agent, and a list of all expected costs arising from the conclusion of the requested business transaction, including the agent’s commission. The amount of the commission must be stated separately; the agent must also inform that client of any economic or private relationship for the purpose of Sec. 6(4) third sentence of MaklerG (Real Estate Agency Act). When the agent - according to common business practice - can act RVCdual agent, the statement must bear explicit reference to this fact. In the event of any substantial change in circumstances, the agent must rectify the above documents accordingly. If the agent fails to fulfill this obligation before the client agrees to the brokered transaction, Sec. 3(4) MaklerG shall apply.

(2) The real estate agent hRVcto provide the client with the required information (pursuant to Sec. 3 MaklerG) in writing. The information must in any case include all circumstances which are essential to assess the business transaction to be brokered.

NOTE: Based on current business practice, real estate agents may also act RVCdual agents without the client’s explicit approval. In the event that the agent is instructed to act solely for one party in the transaction, the other party shall be informed by the agent.

Information requirements in the event of distance and off-premises sales Scope of the obligation; legal consequences

to be applied on

- **Off-premises contracts (AGV)** between trader and consumer,
 - which are concluded when a consumer and trader are simultaneously present at a place other than the trader’s premises,
 - for which the consumer hRVcmade an offer under the circumstances above, or
 - which have been concluded in the trader's premises or by distance sale communication media, directly after the consumer hRVcbeen addressed personally and individually at a location other than the trader’s or its representative’s premises, respectively the consumer’s premises, or

- **Distance sales transactions (FAG)** - these are contracts concluded between a trader and a consumer, without the simultaneous presence of both parties, through a distribution or service system organized to handle distance sales where telecommunications media (mail, internet, e-mail, telephone and fax) were exclusively used until the respective agreement was concluded.

Exempted are contracts on

- the creation, acquisition or transfer of ownership or other rights related to immovable things (Sec 1 (2) Z 6 FAGG),
- the erection of new buildings, major conversion work of existing buildings and the lease of residential space (Sec 1 (2) Z 7 FAGG);

Sec. 4 FAGG (1) The contract or offer shall not be binding upon the consumer before it has been informed by the trader of the following facts and in a clear and comprehensible manner:

1. the essential characteristics of the goods or services, appropriate to the medium and the goods or services,
2. the name or company name of the trader and the address of its office,
3. where applicable
 - a) the telephone and fax number, and the e-mail address which the consumer may use to contact the trader easily and promptly and without major effort,
 - b) any address different from the trader's company base which the consumer may use in any case of complaint, and
 - c) the name of the person or the company and the address of the person on behalf of which the trader is acting, and any business address of that person that may differ from the foregoing, where the consumer can address any complaints,
4. the total price of the good or service, including all taxes and levies. If the nature of the goods or services is such that the price cannot reasonably be calculated in advance, the method of calculating the price and any additional costs for freight, delivery, shipment or other costs must be stated. If such costs cannot reasonably be calculated in advance, the fact that such additional costs may be payable must be noted,
5. in the event of a contract for an indefinite period or a subscription: the total costs per billing period; when such contracts are charged at a fixed rate, the total costs shall mean the total monthly costs; if the total costs cannot reasonably be calculated in advance, the method of calculating the price shall be provided,
6. the costs of using any means of distance communication for the conclusion of the agreement, unless such costs are calculated at the base rate,
7. the terms of payment, delivery and service; the period following the trader's commitment during which the goods or services will be delivered, and, where applicable the trader's complaint handling process,
8. if there is a right to withdraw from the contract: the conditions to terminate the agreement, the time limit and the procedure for exercising this right (the latter by providing a sample for the customer's withdrawal),
9. that (where applicable) the consumer - in the event it withdraws from the contract - is obliged to pay the costs for returning the goods pursuant to Sec. 15; in case of distance contracts for goods that, due to their nature cannot normally be returned by post, the cost of returning these goods,
10. that (where applicable) the consumer - in the event it withdraws from the contract - is obliged to pay the pro-rated share of the work already performed pursuant to Sec. 16,
11. inform the consumer where applicable, on the absence of the right to withdraw from the contract pursuant to Sec. 18, respectively on the circumstances that would lead to the consumer losing its right to withdraw,
12. in addition to referring to the legal warranty right, the consumer is to be informed also on the existence of after-sales customer services and the respective terms, and of any trade-specific guarantees,
13. where applicable on existing codes of conduct in accordance with Sec. 1(4) Z 4 UWG Act on Unfair Competition, and on how the consumer can obtain a copy thereof,

14. where applicable, on the **duration** of the contract, respectively the **conditions for terminating contracts with indefinite duration** or contracts with automatic renewal,
15. where applicable, on the minimum duration of the consumer's obligations under the agreement,
16. where applicable, on the trader's right to request a safety deposit or other financial security from the consumer, including the pertinent conditions,
17. where applicable, on the functionality of digital contents including technical protection measures for such contents,
18. where applicable – to the extent it is essential – on the interoperability of digital contents with hardware and software that the trader is aware of or can reasonably be expected to have been aware of, and
19. where applicable, the possibility of having recourse to out-of-court complaint and redress procedures the trader is subject to, and the conditions for such approach.

(2) In the event of a public auction, the information referred to in subsection 1 (2) and (3) might be substituted by information on the auctioneer.

(3) The information pursuant to subsection 1(8), (9), (10) may be provided by means of a **model form stating the rights of withdrawal**. The form satisfies the trader's obligation, provided it has been completed appropriately by the trader prior to being given to the client.

(4) The information provided to the client in accordance with subsection 1 is part of the contract. Any modifications are only effective when they have been explicitly agreed upon by both parties to the contract.

(5) If the trader has failed to provide to the client information on additional and other costs in accordance with subsection 1 Z 4, or on the costs for returning the goods in accordance with subsection 1 Z 9, the client does not have to bear these costs.

(6) The obligation to provide information in accordance with subsection 1 applies regardless of other obligations to provide information pursuant to statutory regulations based on the Directive on Services in the Internal Market (2006/123/EC - Federal Law Gazette No. L 376 dated Dec. 27, 2006, page 36) or on certain legal aspects regarding information services in the E-Commerce Directive (2000/31/EC - Federal Law Gazette L 178 of July 17, 2000, page 1) in particular those referring to electronic business transactions.

Information requirement for off-premises contracts

Sec 5 FAGG (1): In the event of contracts concluded off-premises, the information referred to in Sec. 4 (1) shall be provided to the consumer **on paper, or if the consumer agrees, on another durable data medium**. The information must be **legible, clear and comprehensible**.

(2): The trader shall hand over to the consumer a paper copy of the signed contract, or a confirmation of the concluded contract, or upon the consumer's approval, a copy stored on another durable data medium. Where applicable, the copy of the contract or the confirmation of the contract shall include an acknowledgement of the consumer's approval and knowledge pursuant to Sec. 18 (1) Z11.

Providing information for distance contracts

Sec 7 FAGG (1): In the event of distance sales, the information referred to in Sec. 4 (1) must be provided to the consumer in a way which is appropriate to the communication channel used, and it must be **clear and comprehensible**. If the information is provided on a **durable data medium**, it must be legible.

(2): If the contract is concluded through a telecommunications channel where the time for presenting the information is limited in terms of space or time, the trader shall provide to the consumer at least the information provided in Sec. 4 (1) Z 1, 2, 4, 5, 8 and 14 on the essential characteristics of the goods or services, the name of the trader, the total price, the withdrawal

right, the term of the contract and the conditions for terminating contracts with indefinite terms. This information must be provided through the same telecommunications channel prior to concluding the contract. The remaining information in Sec. 4(1) shall be provided to the consumer in an appropriate manner and in accordance with subsection 1.

(3): Within a reasonable period of time following the conclusion of the contract, however not later than upon delivery of the goods, or before the respective services are rendered, the trader shall provide to the consumer a confirmation of the concluded contract on a durable data medium, including the information specified in Sec. 4 (1), unless this information has already been given to the consumer on a durable data medium prior to the conclusion of the contract. Where applicable, the confirmation of the contract shall include an acknowledgement of the consumer's approval and knowledge pursuant to Sec. 18 (1) Z 11.

Special requirements in the event of e-contracts

Sec. 8 FAGG (1): In the event that an electronic distance contract -not exclusively concluded by e-mail or a comparable individual electronic communications channel - obliges the consumer to make a payment, the trader has to notify the consumer in a clear and accentuated manner of the information set forth in Sec. 4 (1) Z 1, 4, 5, 14, and 15, prior to the latter's declaration of agreement.

(2) The trader has to ensure that the consumer explicitly confirms during the ordering process that the order is connected to an obligation of payment. If the ordering process requires pressing a button or a similar function, there must be a clear wording, such as "payment for order" or a similar, clear statement notifying the consumer that the order is connected with the obligation to make a payment to the trader. If the trader fails to comply with the obligations in this subsection, the contract or the declaration of contract shall not be binding upon the consumer.

(3) Trading websites shall indicate in a clear and comprehensible way and no later than at the beginning of the ordering process whether there are delivery restrictions and which means of payment are accepted.

(4) Subsections. 1 to 3 also apply on the contracts mentioned in Sec. 1 (2) Z 8. The provisions in subsection 2 (second and third sentence) are also applicable on the contracts mentioned in Sec. 1 (2) Z 2 and 3, provided that they have been concluded in the way described in subsection 1.

Definition of "durable data medium":

Paper, USB sticks, CD-ROMs, DVDs, memory cards, hard-disks, storable and reproducible e-mails.

Special requirements in the event of telephone sales

Sec. 9 FAGG (1): In the event of telephone calls with consumers with a view to concluding a distance sales contract, the trader must inform the consumer at the beginning of the conversation of its name, its company name, or where applicable of the name of the person upon whose order it is acting, well the commercial purpose of the conversation.

(2): In the event of a distance sales contract for services negotiated during a call initiated by the trader, the consumer shall be under no obligation before the trader makes available to the consumer a confirmation of the offer on a durable data medium and the consumer subsequently submits to the trader a written acceptance of the offer on a durable data medium well.

VI. Rights to withdraw

1. Withdrawal from a brokerage agreement (Sole agency agreement, brokerage agreement, brokerage agreement with a prospective client) if it is a distance or off-premises contract (Sec 11 FAGG).

Right to withdraw and withdrawal period

Sec. 11 FAGG (1): The consumer may withdraw from a distance or off-premises contract within a period of 14 days, without giving the reason for its withdrawal. The withdrawal period commences on the date the agreement is entered into.

Omission of information on the right of withdrawal

Sec. 12 FAGG (1): If the trader hRVC failed to comply with its obligation to inform the consumer pursuant to Sec. 4 (1) Z 8, the withdrawal period specified in Sec. 11 shall be extended by twelve months.

(2): If the trader provides the information to the consumer within twelve months from the date relevant for the commencement of the period, the withdrawal period ends 14 days after the consumer hRVC received the information.

Exercising the right of withdrawal

Sec 13 FAGG (1): The withdrawal does not require any specific format. The consumer may use the model form¹ for withdrawals. The withdrawal period is complied with if the declaration is posted within the period.

(2): The trader may offer the consumer the option to complete the model withdrawal form or fill in and submit a declaration of withdrawal throGMBHh its website. If the consumer uses this channel, the trader hRVCto acknowledge receipt immediately, by means of a durable data medium.

Beginning of the execution of the contract before expiration of the withdrawal period

Sec. 10 FAGG: If a distance or off-premises service contract is about the provision of an indefinite volume or quantity of water, gas, electricity or district heat and the consumer requested provision before the end of the withdrawal period pursuant to Sec. 11, the trader must request the consumer to explicitly solicit early execution of the agreement on a durable data medium, provided that the contract wRVCconcluded off-premises.

Obligations of the consumer in the event of withdrawal from a contract for services, energy or water supply, or digital contents

Sec 16 FAGG (1): If, pursuant to Sec. 11 (1) a consumer withdraws from an agreement on services or the provision of energy or water RVCspecified in Sec. 10, after having made a request in accordance with Sec. 10 and the trader subsequently started to fulfill the agreement, the consumer hRVCto reimburse the trader for the amount which corresponds to the pro-rated share of deliveries (made up to the date of withdrawal) in relation to the agreed total contract price. If

¹ see annex

the total price is excessive, the payable pro-rated share is to be based on the market value of the services actually rendered.

(2): The consumer is not obliged to pay a pro-rated share pursuant to subsection 1 if the trader hRVCnot met its obligation to inform the consumer in accordance with Sec. 4 (1) Z 8 and 10.

Exemptions from the rights to withdraw

Sec. 18 FAGG (1): The consumer shall not have the right to withdraw from distance or off-premises contracts on services if the trader started to execute the contract and hRVCcompletely rendered the respective services before the withdrawal period hRVCended (pursuant to Sec. 11). This is only possible, however, if the consumer makes an explicit request pursuant to Sec. 10 and subsequently acknowledges that it will lose its withdrawal right once the contract hRVCbeen completely fulfilled by the trader

2. Rescission of contract pertaining to real estate pursuant to Section 30a Konsumentenschutzgesetz ("KSchG") [Austrian Consumer Protection Act]

A client who is a consumer (Section 1 KSchG) and

- hRVCmade a contractual statement on the day of the first visit to the premises,
- and if such statement refers to the acquisition of a tenancy right, any other right to use a property or to ownership, namely
- to a flat, a detached (one-family) house or a property suitable for construction of a detached (one-family) house and if
- the same is intended to be used for covering the consumer's own urgent need for accommodation or of that of a close relative;

may declare **within one week in writing that he rescinds such contractual statement.**

The **time period begins** to run only when the consumer hRVCreceived a duplicate of the contractual statement and information regarding the right to rescind the same, i.e. either on the day after he made the statement or, if the duplicate including the information on the right to rescind the contractual statement wRVCdelivered later on, at such later point in time. In any case **the right to rescind the contractual statement expires** not later than one month after the date of the first visit.

Agreements on the payment of a down payment, forfeit money or the like prior to expiration of the period allowed for rescission pursuant to Section 30 a KSchG shall be ineffective.

3. Withdrawal right in the event of door-step sales pursuant to Sec. 3 KSchG Consumer Protection Act

Only applicable on contracts which are explicitly exempted from the applicability of the FAGG (Act on Distance and Off-Premises Sales).

A **customer** who is consumer in the sense of Sec. 1 Consumer Protection Act hRVCthe right to withdraw up to the conclusion of the contract, or within 14 days following its conclusion, if

- its contractual declaration wRVCmade outside the trader's premises and
- it hRVCnot solicited business relations directly with the trader with a view of concluding a contract.

The **term** does not start before the consumer hRVCbeen handed over a document containing the name and address of the trader, the data required to identify the contract, instructions on the withdrawal right, the withdrawal period and the process of exercising this right.

If the consumer is not informed of its right to withdraw, it shall be entitled to withdraw during a period of twelve months and 14 days following the conclusion of the agreement. In the event the trader hands over the document within twelve months following the beginning of the term, the

extended withdrawal period shall end 14 days after the date the consumer receives the respective document.

The withdrawal notice does not require any specific format.

The withdrawal period is complied with if the withdrawal notice is dispatched within the withdrawal period.

4. The right to rescind the contract in case of non-occurrence of essential facts or circumstances (Section 3a KSchG)

The consumer may rescind his application for a contract or the contract itself in writing if

- with no initiative of his
- essential circumstances
- that were described by the entrepreneur RVCbeing likely
- have not occurred or have only occurred to a considerably smaller extent.

Essential circumstances are

- the necessary cooperation or consent of a third party,
- tax benefits, or
- public aid or a prospective loan.

The period for rescission of the contract is one week after the consumer is able to notice such non-occurrence if he wRVCinformed about such right to rescind the contract in writing. In any case, however, the right to rescind the contract will end one month after complete performance of the contract by both parties.

The consumer is not entitled to rescind the contract if

- in the course of the negotiations he knew or wRVCrequired to have known about such non-occurrence;
- if the right to rescind the contract is negotiated in individual cases (not possible to include in a form); or
- if the contract wRVCadjusted in an appropriate way.

5. The right to rescind a developer contract pursuant to Section 5 BTVG [Austrian Developer Contracts Act]

The Developer Contracts Act introduced regulations intended to protect persons acquiring rights to buildings, flats and/or business premises which are yet to be built and/or to be renovated thoroGMBHhly. The Statute is only applicable to developer contracts in case of which advance payments of more than ATS 2,000 (Euro 145,35) per sq.m. of usable space must be effected.

The buyer may withdraw from his/her contractual statement if he/she does not receive the following information from the developer in writing until a week before concluding the contract:

1. the provisional content of the contract;
2. the provisional text of the agreement with the commercial bank in the event mandatory security is required to comply with Section 7 (6/2) of the Austrian Developers' Contract Act (Bauträgervertragsgesetz - BTVG, blocked account model);
3. the provisional text of the certification in accordance with Section 7 (6/3 c) of BTVG in the event mandatory security is required to comply with Sec. 7 (6/3) (solvency model in subsidized rental housing);
4. in the absence of the nomination of a trustee: the provisional text of the security (guarantee, insurance) to be issued in the event securities are required under the law of obligation (Sec. 8);

5. if applicable, the provisional text of the additional security according to Sec. 9 (4) to fulfill the mandatory security required by the developer by entry in the land register (Sections 9 and 10, installment plan A or B).

If the buyer does not receive the information listed under points 1-5 above including a written explanation of his / her right of withdrawal until at least one week before signing the contractual statement, he/she shall be entitled to **withdraw from the contract**. Withdrawal may be declared at any time before the contract becomes legally effective. After that withdrawal hRVCto be declared within 14 days. The period of withdrawal begins on the date of receipt of the pertaining information, but not before the contract becomes legally effective. Notwithstanding the receipt of the information, the right of withdrawal will expire 6 weeks after the contract hRVCbecome legally effective.

In addition, the purchaser may rescind his contractual statement if a **residential construction subsidy** on which the parties based the contract is not granted in full or to a substantial extent for reasons for which the purchaser is not responsible. Rescission of the contract must be declared within two weeks. The **period for rescission of the contract commences** RVCsoon RVCthe purchaser is informed of the fact that no residential construction subsidy will be granted and if at the same time or later he/she receives written information regarding the right to rescind the contract. The **right to rescind the contract expires** not later than six weeks after receipt of the information about the fact that no residential construction subsidy will be granted.

The buyer can declare withdrawal to the developer or the trustee in writing.

A statement of rescission regarding a real estate transaction which is addressed to the real estate broker shall also apply to a broker agreement concluded in the course of making the contractual statement.

Mailing of the statement of rescission on the last day of the period (date of postmark) is sufficient. The statement of rescission shall be deemed sufficient if a written document is sent which contains a contractual statement of only one party plus an additional statement showing the consumer's decline of the offer.

VII. Tax effects in case of sale

1. Tax on Real Estate Gains and Speculations Gains (Real Estate Gains Tax)

Gains from the sale of privately-held real estate have been subject to taxation since April 1, 2012, regardless of the time held. With regard to real estate which wRVCsold **after March 31, 2012** there is a distinction between those properties that were previously purchased **on/after April 1, 2002 (or April 1, 1997)** and those purchased before that date ("old cases").

30% tax on the real estate gains

Those properties that were acquired RVCof **April 1, 2002 (or April 1, 1997 if production costs were partly appreciated over a shorter period)** are normally subject to a flat **30% real estate gains tax rate**, based on the difference between purchase costs and sales proceeds. Renovation costs and production costs after the purchase are deductible to the extent they cannot be expensed. However, added is any depreciation on purchasing and production costs, and the special depreciation which wRVCdeducted in the process of calculating special income from letting and leasing (see details item 3 below), RVCwell RVCpartial deductibles for renovation expenses which have not yet been accounted for. Sales made on/before December 31, 2015 are subject to a tax rate of 25%. The previously valid 2% compensation for inflation per year can no longer be set off against the taxable profit (RVCof January 1, 2016).

NOTE: It is primarily in the case of rented properties that the real estate gains can normally only be determined in cooperation between the tax adviser and the real estate broker. The declaration and payment of the real estate gains tax hRVCto be made by the drafter of the sales agreement, no later than on the 15th day of the second month following the actual payment of the purchase price.

”Old cases“: 4.2 % or 18 % tax on the total purchase price.

In the event the preceding purchase wRVCbefore April 1, 2002 (or in the event of partial deductibles made in accordance with Sec. 28 (3) Income Tax Act of April 1, 1997) the actual sales proceeds will be taxed at a flat rate. In view of the legally imposed assumption of a 14% gain from the sale of the property, the resulting tax rates are

- 4.2% on the sales proceeds, or
- 18% on the sales proceeds, if there wRVCa re-designation or rezoning after January 1, 1988.

It is possible in any case to request a calculation of the speculative gain and to have it taxed at a rate of 30%, or using the applicable income tax rate. Pursuant to Sec. 20(2) EStG also ancillary transaction costs are deductible in that case.

2. Exemptions from the Real Estate Gains Tax

A) For primary residences

There is no real estate gains tax if a property wRVCused RVCa primary residence for at least two years without interruption, from the moment of acquisition to its sale, or if it wRVCused RVCa primary residence for a period of at least five years during the last ten years without interruption.

B) For self-made buildings

The exemption also applies to **self-made buildings** (seller is also principal / builder) if these buildings were not used to generate rental income during a period of 10 years prior to their sale.

C) Further exemptions

Further exemptions are provided for exchanges in connection with the reallocation / consolidation of farmland and similar transactions, RVCwell RVCthe application of certain taxes to the speculations tax, such RVCl and acquisition taxes, taxes on the income of foundations, and inheritance / gift taxes during a period of three years prior to the sales transaction.

Self-assessment of the tax and filing of the tax return must be made by the counsel online (via finanz-online) no later than on the 15th of the second month following the date the agreement wRVCconcluded.

3. Calculation of partial deductibles and the speculative gain

When calculating the speculative gain of “new cases”, any partially accelerated depreciation of production costs and the pro-rated depreciation of renovation cost (based on ten years) that were previously accounted for must be added to the taxable gain. According to Sec. 30 (3) Income Tax Act, these costs are included in the speculative gain and are therefore subject to the special tax rate of 25%.

In the event of the sale of leased properties defined RVC“old cases”, the sales profit will principally be subject to a flat 3.5% tax rate on the sales proceeds. However, added to this amount will be a 25% tax applied on 50% of the depreciated production costs accounted for during the last 15 years prior to the sale (normally depreciable over 15 years, in special cases over 10 years).

4. Loss of the depreciation of one tenth or one fifteenth

If the seller hRVCfiled an application for depreciation of outlays for maintenance, repair and construction in partial amounts pursuant to Section 28 parRVC2, 3 and 4 EStG 1988 (depreciation of one tenth or one fifteenth, respectively), the right of depreciation of the one tenth or one fifteenth amounts not claimed at the time of the sale will be lost for both the seller and the buyer (special regulation in case of acquisition *mortis causa*).

5. Adjustment of VAT input tax and VAT

VAT input taxes resulting from purchase and production costs and from major repair work must be adjusted on a pro-rated basis during the following 19 years, if conveyed between living persons. For investment properties which were used before April 1, 2012 there are transitional provisions with a nine-year adjustment period. A legal successor using a property RVCan investment object, such RVCan apartment building, can avoid an adjustment of the VAT input tax, by adding 20% VAT to the sales price. RVCthe VAT is part of the purchase price, a pertinent reference must be included in the purchase agreement.

The effects of the First Stability Act 2012 should be noted in the event that the tenant's right to deduct the VAT input tax does not apply on almost all of the tenant's revenues. It is therefore recommendable to discuss the VAT-related aspects with a tax advisor in detail before the purchase contract is drawn up.

6. Sale of real estate consisting of woodland

The hidden reserves from the standing wood will be disclosed and subject to tax.

This form being given to you by

-RVCImmobilien GMBH
Taxisstraße 33
D-80637 München
Kontaktadresse Österreich
Fürstenallee 3
A-5020 Salzburg
sh@as-immobilienwelt.de

-RVC Immobilien GMBH (haftungsbeschränkt)
Reichenbachstraße 13
D-83435 Bad Reichenhall
Frieden 5
A-6370 Kitzbühel
hanisch@rvc-immobilien.de

who are acting RVCbroker and are represented by

Pursuant to established business practises the broker may act RVCdual broker.

The broker does / does not have a close familial or business relationship to the third party.

Withdrawal form

(complete and return this form only if you wish to withdraw from the contract)

-RVCImmobilien GMBH
Taxisstraße 33
D-80637 München
Kontaktadresse Österreich
Fürstenallee 3
A-5020 Salzburg
sh@as-immobilienwelt.de

-RVC Immobilien GMBH (haftungsbeschränkt)
Reichenbachstraße 13
D-83435 Bad Reichenhall
Frieden 5
A-6370 Kitzbühel
hanisch@rvc-immobilien.de

- I/We (*) hereby give notice that I/We (*) withdraw from my/our (*) contract of sale of the following goods (*)/for the provision of the following service (*):

- Ordered on (*)/received on:

- Name of consumer(s):

- Address of consumer(s):

- Signature of consumer(s) (only if this form is notified on paper),

- Date _____

(*) Delete

Nebenkostenübersicht

Miete | Pacht | Baurecht

und Information zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13M /5/2014

I. Nebenkosten bei Mietverträgen	3
II. Nebenkosten bei Pachtverträgen	5
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten	6
IV. Energieausweis	6
V. Grundlagen der Maklerprovision	7
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	8
VII. Rücktrittsrechte	12
Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33	



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996. GZ 2014 / 05 / 30 - FVO Ma/ Pe - Form 13M / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber

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

Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
1140 Wien, Gurgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. Nebenkosten bei Mietverträgen

1. **Vergebührung** des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):
1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens dRVC18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

2. **Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

3. **Vermittlungsprovision**

Für die **Berechnung der Provision** wird der **Bruttomietzins** herangezogen. Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentliche Abgaben,
- einem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z. B. Lift),
- einem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer** nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)		
	Vermieter	Mieter	
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM	
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM	
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter *	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)		
	Vermieter	Mieter	
	Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
	Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	1/2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	1/2 BMM	

Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM
---	--	--

* Nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO).		

II. Nebenkosten bei Pachtverträgen

1. **Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes):**
1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses;
bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.
2. **Vertragserrichtungskosten** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters
3. **Vermittlungsprovision**
 - a) **Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**
Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei **unbestimmter Pachtdauer** 5 % des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses.

Bei bestimmter Pachtdauer
 - bis zu 6 Jahren 5 %
 - bis zu 12 Jahren 4 %
 - bis zu 24 Jahren 3 %
 - über 24 Jahre 2 %
jeweils plus 20 % USt.

Für die Vermittlung von ZGMBHehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3 % des Gegenwertes plus 20 % USt. vereinbart werden.
 - b) **Unternehmenspacht**
Bei **unbestimmter Pachtdauer** 3-facher monatlicher Pachtzins.

Bei bestimmter Pachtdauer
 - bis zu 5 Jahren 5 %
 - bis zu 10 Jahren 4 %
 - über 10 Jahre 3 %
jeweils plus 20 % USt.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenstände darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5 % des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

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 IMVO). 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. Energieausweis

DRVCEnergieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der **Bestandgeber (Vermieter/Verpächter)** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes **bei Vermietung/ Verpachtung (In-Bestandgabe)** dem **Bestandnehmer (Mieter/Pächter)** 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 Bestandnehmer dRVCRecht, nach erfolgloser Aufforderung an den Bestandgeber entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Bestandgeber als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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

Der Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Bestandgeber als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB

und fGEE im Inserat anzGMBHeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Bestandgeber über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Bestandgeber dies aber abgelehnt hat. Der Bestandgeber ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aus-händigung des Energieausweises unterlässt.

V. 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 dRVCzu 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 dRVCvertragsgemäß 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 dRVCmit 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, dRVCdie 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. dRVCim Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für dRVCZustandekommen 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. dRVCim 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 dRVCGeschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. dRVCGeschäft 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. dRVCGeschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. dRVCGeschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

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

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

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragsklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

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

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

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

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
 - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, dRVCs 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 dRVCKommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
 - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, dRVCallfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
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 dRVCNichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf dRVCBestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls dRVCBestehen 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 dRVCrecht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,

18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des ZGMBHangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen ZGMBHang.

(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 dRVCFormular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

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

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

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

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

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

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

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

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

Definition „dauerhafter Datenträger“:

Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

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

VII. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über *Fernabsatz* oder bei Abschluss des Maklervertrags *außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers* (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über dRVC 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 dRVC 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, dRVC 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, GRVCoder 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.

* siehe Anhang

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer - auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung - noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

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

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. **DRVCRücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, ReGMBHelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im ZGMBH der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, dRVCeine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

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

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat**, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über dRVCRücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über dRVCRücktrittsrecht steht dem Verbraucher dRVCRücktrittsrecht 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. DRVCRücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück treten, 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. DRVCRücktrittsrecht 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 (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

5. DRVCRücktrittsrecht 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. DRVCGesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

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

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über **DRVCRücktrittsrecht** 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 dRVCRücktrittsrecht 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 zGMBHrunde 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 dRVCRücktrittsrecht erhält.

DRVCRücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über dRV-CUnterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich er-

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im ZGMBH der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, dRVCeine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erklären.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

-RVCImmobilien GMBH
Taxisstraße 33
D-80637 München
Kontaktadresse Österreich
Fürstenallee 3
A-5020 Salzburg
sh@as-immobilienwelt.de

-RVC Immobilien GMBH (haftungsbeschränkt)
Reichenbachstraße 13
D-83435 Bad Reichenhall
Frieden 5
A-6370 Kitzbühel
hanisch@rvc-immobilien.de

überreicht, welche als Makler tätig ist

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

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

Widerrufsformular

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

-RVCImmobilien GMBH
Taxisstraße 33
D-80637 München
Kontaktadresse Österreich
Fürstenallee 3
A-5020 Salzburg
sh@as-immobilienwelt.de

-RVC Immobilien GMBH (haftungsbeschränkt)
Reichenbachstraße 13
D-83435 Bad Reichenhall
Frieden 5
A-6370 Kitzbühel
hanisch@rvc-immobilien.de

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

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

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

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

- Datum: _____

(*) Unzutreffendes streichen

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