



RECHTLICHE BESTIMMUNGEN

"Informationen, rechtliche Bestimmungen, Aufklärungspflichten"



Inhaltsverzeichnis

Recht	liche	Bestimmungen 2-	
	I.	Die Provisionshöchstsätze der Immobilienmaklerverordnung 4 -	
	II.	Nebenkosten 7 -	
	III.	Maklergesetz - Grundlagen der Maklerprovision 10 -	
	IV.	Besondere Standesregeln für Immobilienmakler 12 -	
	V.	Informationspflichten gegenüber Verbrauchern - KSchG 16 -	
	VI.	Informationspflichten gegenüber Verbrauchern - FAGG 17 -	
	VII.	Rücktrittsrechte nach dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz 22 -	
	VIII.	Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz 24 -	
	IX.	Rücktrittsrechte beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG 26 -	
	Χ.	Steuerliche Auswirkungen bei der Veräußerung - Immobilienertragsteuer 28 -	
	XI.	Aufklärungspflicht zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) 30 -	
	XII.	Aufklärungspflicht zur Elektrotechnikverordnung 2002 32 -	
Ergänzende Informationen 34 -			



I. Die Provisionshöchstsätze der Immobilienmaklerverordnung (IMV)

Nachstehende Gegenstände der Vermittlung (Rechtsgeschäfte) sind durch folgende Provisionshöchstbeträge gesetzlich normiert:

§ 15 IMV

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen,
sowohl für Wohnungseigentum, als auch
schlichtes Miteigentum. Bei Kauf, Verkauf
oder Tausch von Unternehmen oder
Beteiligungen an Unternehmen.
Bei Abgeltung für ein Superädifikat
auf einem zu verpachtenden oder
zu vermietenden Grundstück.

bei einem Wert*	
bis € 36.336,42	4 %
von € 36.336,43 bis € 48.448,50	€ 1.453,46**
mehr als € 36.336,42	3 %

§ 17 IMV Bei Vermittlung von Hypothekardarlehen

2 % der Darlehenssumme im Zusammenhang mit der Vermittlung gem. § 15 Abs. 1, sonst 5 % der Darlehenssumme, falls kein Zusammenhang mit der Immobilienvermittlung besteht (unecht umsatzsteuerbefreit).

§ 18 IMV Bei Vermittlung von Baurechten

Dauer des Baurechtes** von 10 bis höchstens 30 Jahren je 3 % der auf die Dauer entfallenen Bauzinses, mehr als 30 Jahre je 2 % (höchstens jedoch für 45 Jahre).



"20 % USt ist jeweils hinzuzurechnen, ausgenommen ist die Vermittlung von Hypothekardarlehen"

§ 19 IMV Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume

<u>Vermieter</u>	3 BMM***
Mieter	
Frist weniger als 2 Jahre	1 BMM***
Frist zw. 2 Jahre bis 3 Jahre	2 BMM***
Frist über 3 Jahre	3 BMM***

§ 20 Abs. 1 und Abs. 2 IMV Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

2 01414**

<u>vermieter</u>	3 BIVIIVI***
(allenfalls zusätzlich bis zu 5 % für	besondere Abgel-
tungen gem. § 22 IVM)	
Mieter	
Frist bis genau 3 Jahre	1 BMM***

Frist über 3 Jahre......2 BMM***

§ 20 Abs. 3 IMV (Ergänzungsprovision) Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis

Vereinbarung mit dem Mieter1/2 BMM***	
bei Verlängerung von weniger als 2 Jahren	

... bei Verlängerung von weniger als 2 Jahren auf mehr als 3 Jahre oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag

auf 2 bis einschließlich 3 Jahre

Vermieter

... bei Verlängerung von 2 bis einschließlich 3 Jahren auf mehr als 3 Jahre oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag

§ 21 IMV

Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter

VCITIICCCI
<u>Mieter</u>
Provision darf die Hälfte der nach § 20 Abs. 1 zu be-
rechnenden Beträge nicht übersteigen

§ 22 IMV

Vermittlung besonderer Abgeltungen für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder die Einräumung von Rechten

vom Ve	ermieter d	oder Vo	orm	ieter.				5 9	%
				des	vom	Miete	er hiei	ſΰ	ir
		(eins	chl.	USt.)	gele	istete	n Betr	ag	gs

§ 23 IMV Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen

<u>Vermieter</u>	L BMM***
Mieter	BMM***

§ 25 IMV Vermittlung von Pachtverhältnissen in der Land- und Forstwirtschaft

bei Dauer der Pacht **	
bis zu 6 Jahren	je 5 %
	des auf die Pachtdauer
	entfallenden Pachtschillings
bis zu 12 Jahren	je 4 %
bis zu 24 Jahren	je 3 %
über 24 Jahre	je 2 %
unbefristet	je 5 %
	des 5-fachen Pachtschillings

§ 26 IMV Vermittlung von Pachtverhältnissen an Unternehmen

oei Dauer der Pacht **	•
ois zu 5 Jahren	5 %
	des auf die Pachtdauer
	entfallenden Pachtschillings
ois zu 10 Jahren	4 %
iber 10 Jahre	3 %
unbefristet	je der 3-facher
	Monatspachtschilling

§ 27 IMV Vergütung bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte

<u>Vermieter</u> 3	BMM***
Mieter2	BMM***

1/-----

2 BMM***



- *) Bemessungsgrundlage gem. § 16 IMV

 a. Vereinbarter Kaufpreis und vom Käufer übernommene Verpflichtungen, Hypotheken und
 sonstige geldwerte Lasten sowie Haftungsübernahmen.
 - **b.** Bei Gesellschaftsanteilen zuzüglich der den Anteilen zugeordneten Verbindlichkeiten.
 - c. Der Verkehrswert der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, des Warenlagers, der Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art, sofern dieser nicht schon im Kaufpreis enthalten ist.
 - **d.** Tausch: Bei Objekten mit gleichem Verkehrswert, der einfache Verkehrswert, bei unterschiedlichen Verkehrswerten, der höhere Verkehrswert.
- **) Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 IMV , ist der zu berechnende Provisionsbetrag geringer als

der mit dem Prozentsatz der nächtniederen Ziffer vom Höchstbetrag dieser Ziffer berechnete Provisionsbetrag, so gilt der Provisionsbetrag gemäß der nächstniederen Ziffer als Höchstbetrag.

***) Bruttomietzins (BMM): Vereinbarter Bruttomietzins besteht aus Haupt- und Untermietzins inkl. Betriebskosten und sonstigen Kosten ohne Umsatzsteuer.

> Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes sind allenfalls enthaltene Heizkosten herauszurechnen. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt.

> Im Falle der Vermittlung einer Wohnung für die der Mietzins It. mietrechtlichen Vorschriften nicht frei vereinbart werden kann, sind die Heizkosten ebenfalls nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.



II. Nebenkosten

1. Nebenkosten bei Kaufverträgen

- a. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich) 3,5 %
- b. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
- c. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- d. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- e. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- f. 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.
- g. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie An-

schlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

h. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision) bei 1. 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)

- i. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision) bei Optionen 50 % der gem.
 Punkt h. genannten Provision, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.
- 2. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen
- a. Grundbucheintragungsgebühr 1,2 %

- 7 -

- b. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung0,6 %
- c. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
- **d.** Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

- 6 -

e. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

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

3. Nebenkosten bei Mietverträgen

a. Vergebührung des Mietvertrages:
 Wohnraummietverträge, (abgeschlossen nach dem 10.11.2017), sind generell von der Vergebührung (gem. § 33 TP 5 GebG) befreit.

Unter "Wohnräumen" sind Gebäude oder Gebäudeteile zu verstehen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Kellerund Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind). Wohnzwecken dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Befreiung fallen daher nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch mitvermietete Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume. Auch ein gemeinsam (das heißt im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen. Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor. wenn das zu Wohnzwecken benützte Flächenausmaß jenes zu anderen Zwecken übersteigt.

-8-

Für Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken gemietet werden (Geschäftsräume, neutrale Objekte) ist eine Vergebührung in Höhe von 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes, zu entrichten.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen.

b. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

c. Vermittlungsprovision: Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus Haupt- oder Untermietzins, anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, einem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift), allfälliges 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.

4. Nebenkosten bei Pachtverträgen

 a. Vergebührung des Pachtvertrages: 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses bzw. 1 % des dreifachen Jahresbruttopachtzinses bei unbestimmter Vertragsdauer.

b. Vertragserrichtungkosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters.

c. 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 % und über 24 Jahre 2 %, jeweils plus 20 % USt. Für die Vermittlung von Zubehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3 % des Gegenwerts 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 Jahren 3 %, jeweils plus 20 % USt. Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5 % des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

5. 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 % und bei einer Dauer von über 30 Jahre 2 % des auf die Dauer des ver-

- 9 -

einbarten 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.





III. Maklergesetz - Grundlagen der Maklerprovision

Maklergesetz

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 MaklerG (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass 1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustandekommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterläßt: 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt; 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluß mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, 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

der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen ist, oder 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen 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.



- 10 -



IV. Besondere Standesregeln für Immobilienmakler

Grundlagen für die Verhaltensregeln der Immobilienmakler stellen das Maklergesetz und die Immobilienmaklerverordnung 1996 dar. Ergänzend bestehen die folgenden Standes- und Berufsausübungsregeln, die die Usancen des redlichen Geschäftsverkehrs im Immobilienmaklergewerbe wiedergeben.

Allgemeine Verhaltensregeln

Die Standespflichten für Immobilienmakler bestehen nur gegenüber gewerberechtlich befugten Immobilientreuhändern = Berufskollegen und den bei diesen in gewerberechtlich zulässiger Form tätigen Mitarbeitern und Gesellschaftern. Unter Berufskollegen wird die Schriftform auch durch Email und/ oder Telefax, sowie SMS gewahrt. 1. Es widerspricht den Regeln redlicher Berufsausübung, einem Kunden besondere lauterkeitswidrige Maklervertragsbedingungen (zum Beispiel niedrigere Provisionen, Zusage von Provisionsfreiheit und dergleichen) in Aussicht zu stellen, um zu bewirken, dass dieser den aufrechten Auftrag eines anderen Berufskollegen beendet. 2. Aus allen vom Makler verwendeten Werbemedien einschließlich Inseraten muss hervorgehen, dass sie von einem Immobilienmakler stammen und dürfen nur richtige und nachweisbare Informationen über das zu vermittelnde Obiekt enthalten. Visualisierungen und Zeichnungen von Objekten oder Manipulationen von Fotos von Vermittlungsobjekten und deren Umgebung müssen als solche deutlich kenntlich gemacht werden. Ein Hinweis auf eine Provisionspflicht des Auftraggebers und auf die Höhe der Provision ist gem. § 6 Abs. 1 IMV 1996 abweichend von § 4 Abs. 1 Z 2 IMV 1966 in diesen Medien nicht erforderlich. 3. Machen Immobilienmakler Kaufpreisangaben in

Inseraten, so ist im Falle der Angabe einer Anzahlung auch über die Höhe der monatlichen Annuitäten einer vom Käufer zu übernehmenden Darlehensverbindlichkeit des Verkäufers und den Gesamtkaufpreis des Kaufobjekts zu informieren. 4. In Inseraten über Mietwohnungen haben Immobilienmakler Angaben über die monatliche Belastung in Form der Gesamtbelastung sowie - sofern es sich nicht um einen Pauschalmietzins handelt – Angaben über den Hauptmietzins, die Betriebs- und Heizkostenakonti und die Umsatzsteuer zu machen. 5. Immobilienmakler haben in Inseraten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu informieren. 6. Immobilienmakler sind zur Verschwiegenheit über alle ihnen im Rahmen ihrer Berufsausübung bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet. Sie haben solche vertraulichen Informationen vor Verlust. Diebstahl oder unvorsichtiger Enthüllung zu schützen. Sie haben auch ihre Arbeitnehmer und sonstigen Mitarbeiter zu dieser Verschwiegenheit zu verpflichten. 7. Die Pflicht zur Verschwiegenheit besteht nicht, soweit den Immobilienmakler gegenüber dem Auftraggeber Beratungs- und Aufklärungspflichten treffen oder dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben sind. Der Immobilienmakler ist von der Pflicht zur Verschwiegenheit weiters entbunden, soweit es für die Durchsetzung von Provisionsoder Vergütungsansprüchen vor Gericht erforderlich ist. 8. Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Gewerbeberechtigung und einer entsprechenden Ausbildung wird es Immobilienmaklern empfohlen, für sich und Ihre im Kundenverkehr tätigen Mitarbeiter, eine Immobiliencard ausstellen zu lassen. Um eine klare Abgrenzung zu Marktteilnehmern ohne entsprechender Gewerbeberechtigung zu erreichen, wird es Immobilienmaklern und deren im Kundenverkehr tätigen Mitarbeitern weiters empfohlen, die Immobiliencard so weit als möglich beim Kunden vorzuzeigen oder diese offen zu tragen.

Richtlinien für Gemeinschaftsgeschäfte

1. Ein Gemeinschaftsgeschäft liegt vor, wenn zwei oder mehrere Immobilienmakler vereinbaren, einen bestimmten Geschäftsfall gemeinsam zu bearbeiten. Der Makler, dem von einem anderen Makler ein bestimmtes Gemeinschaftsgeschäft über ein konkretes Vermittlungsobjekt oder hinsichtlich eines konkreten Kunden einschließlich eines bestimmten Provisionsteilungsvorschlages angeboten wird, ist verpflichtet, innerhalb angemessener Frist ausdrücklich zu erklären, ob er das Anbot annimmt oder ablehnt. Lehnt der Makler das Anbot ab, weil er bereits vorher direkt vom Abgeber beauftragt wurde oder er bereits vorher mit einem anderen Makler ein Gemeinschaftsgeschäft über denselben Auftragsgegenstand abgeschlossen hat, so ist dies dem anbotstellenden Makler unverzüglich bekannt zu geben und über Aufforderung unter Angabe des Auftragsdatums und Bekanntgabe des Namens des Auftraggebers nachzuweisen. 2. Wird zwischen den am Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Maklern eine bestimmte Aufteilung der erzielbaren Gesamtprovision, bzw. allfälliger Vergütungsbeträge gemäß § 15 Maklergesetz vereinbart, so hat jeder der beteiligten Makler dem anderen rechtzeitig die erforderlichen Informationen über Provisionsvereinbarungen mit dem oder den eigenen Auftraggeber/n vollständig mitzuteilen. Erklärt ein Makler, diese Informationen nicht erteilen zu wollen, so kann der andere Makler den Abschluss des Gemeinschaftsgeschäftes ablehnen, nimmt er an, so erhält in diesem Fall mangels anderer schriftlicher Aufteilungsvereinbarung ieder am Gemeinschaftsgeschäft beteiligte Makler die mit seinem Auftraggeber vereinbarte Provision, bzw. den ihm gegen seinen Auftraggeber zustehenden Vergütungsbetrag gemäß § 15 MaklerG.

3. Ein aufgrund einer Aufteilungsvereinbarung an den anderen Makler auszubezahlender Provisions- bzw. Vergütungsanteil ist an diesen unverzüglich nach Eingang weiterzugeben. Ist ein Provisions- oder Vergütungsanspruch gegen einen oder alle Auftraggeber strittig, so ist kein beteiligter Makler verpflichtet, die ihm gegen seinen Auftraggeber zustehende Vermittlungsprovision oder einen Vergütungsbetrag gemäß § 15 Maklergesetz gerichtlich geltend zu machen.



- 13 -

- 12 -

Jeder beteiligte Makler muss jedoch seinen Provisions- oder Vergütungsanspruch zedieren, wenn dies von ihm von einem anderen beteiligten Makler, der den Anspruch gerichtlich geltend machen möchte, gewünscht wird. Falls ein Makler die gesamte strittige Forderung mit Zustimmung des anderen Maklers geltend macht, hat der andere Makler nur dann Anspruch auf seinen vereinbarten Anteil, wenn er sich an den Kosten und am Einbringungsrisiko beteiligt. Einlangende Zahlungen des Schuldners sind zunächst auf Kosten und dann zu jeweils gleichen Anteilen auf die beteiligten Makler aufzuteilen. 4. Die an einem Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler verpflichten sich, einander alle erforderlichen Informationen über das Vermittlungsobjekt, die Vermittlungsbemühungen, den erfolgten Verkauf (die Vermietung) des Objekts, die Beendigung seines eigenen Maklervertrags, sowie eine allfällige Änderung des Auftrages eines Kauf- oder Mietinteressenten das Gemeinschaftsgeschäft betreffend, unverzüglich bekannt zu geben. Gleiches gilt für allfällige, mit seinem Auftraggeber vereinbarte Änderungen der Konditionen, zu denen ein Verkauf oder eine Vermietung des Objektes erfolgen soll. 5. Sofern bei einem Gemeinschaftsgeschäft nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, darf kein Makler Informationen über ein von einem Partner eines Gemeinschaftsgeschäfts eingebrachtes Vermittlungsobjekt an andere Immobilienmakler mitteilen oder ohne ausdrückliche Zustimmung des anderen Immobilienmaklers mit dessen Auftraggeber direkt in Verbindung treten. 6. Wenn bei einem Gemeinschaftsgeschäft ein Makler einen Kauf- oder Mietinteressenten namhaft gemacht hat, so besteht für alle beteiligten Makler des Gemeinschaftsgeschäfts die Verpflichtung zur Provisionsteilung nach Maßgabe der für das konkrete Geschäfts abgeschlossenen Provisionsteilungsvereinbarung, sollte dieser Kauf- oder Mietinteressent innerhalb von sechs Monaten ab Namhaftmachung ein von einem beteiligten Makler angebotenes Mietobjekt kaufen oder mieten. Sollte dieser Kauf- oder Mietinteressent auch außerhalb dieser Sechsmonatsfrist das Objekt, welches Anlass für das Gemeinschaftsgeschäft war, erwerben, so gilt die vereinbarte Provisionsteilung. 7. Es ist standeswidrig, vor Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab Beendigung des Gemeinschaftsgeschäfts aktiv mit einem vom Partner des Gemeinschaftsgeschäfts namhaft gemachten Interessenten Kontakt aufzunehmen, um diesem ein anderes Objekt anzubieten. 8. Wenn ein Makler ein Vermittlungsobjekt in ein Gemeinschaftsgeschäft eingebracht hat, so endet mangels anderer schriftlicher Vereinbarung die Verpflichtung zur Provisionsteilung sechs Monate nach Beendigung des Maklervertrags des beteiligten Maklers über das eingebrachte Objekt. Die Provisionsteilungsvereinbarung gilt über diese Frist hinaus, wenn das Objekt von einem Interessenten erworben/gemietet wird, dem es innerhalb der Sechsmonatsfrist von einem am Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler angeboten wurde. 9. Kommt es infolge eines schuldhaften Verhaltens eines der beteiligten Makler zu einer Minderung einer von einer Provisionsteilungsvereinbarung umfassten Provision, so berührt dies die ursprünglich vereinbarte Provisionshöhe des/ der anderen an diesem Geschäft und der Provisionsteilungsvereinbarungbeteiligten Makler/s nicht. Der Makler, dessen Verhalten ursächlich für eine Provisionsminderung ist, die den ursprünglich vereinbarten Provisionsteil des/der anderen Makler/s schmälert, haftet in einem solchen Fall auch für den entsprechenden Ausfall des/der anderen Makler/s. 10. Die bloße Mitteilung einer Geschäftsgelegenheit, ohne dass der mitteilende Makler zuvor mit dem Verfügungsberechtigten über das Vermittlungsobjekt einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat, ist kein Gemeinschaftsgeschäft. Eine dafür zu bezahlende Tipprovision ist immer ausdrücklich zu vereinbaren.





V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern - Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)

§ 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.





VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern - Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG)

Rechtsfolgen anzuwenden auf Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbraucher 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 Verbraucher persönlich und individuell angesprochen wurde oder

Fernabsatzgeschäfte (FAG), das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und es Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens der 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 FAAG).

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständ-

licher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang, 2. den Namen oder die Firma des Unternehmers sowie die Anschrift seiner Niederlassung, 3. gegebenenfalls a) die Telefonnummer, die Faxnummer und die E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann, b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person. an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, 4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können. das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten, 5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,

- 16 -

6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden, 7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden, 8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B, 9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten, 10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen, 11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände. unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert. 12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien, 13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann, 14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge. 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht, 16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen, 17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte, 18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und 19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der Muster-Widerrufsbelehrung gemäß Anhang I Teil A erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

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

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

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABI. 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, ABI. Nr. L 178 vom 17.7.2000 S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäfsträumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

(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.

- 18 -

(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 Zahlungs-

verpflichtung 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 Verträgen. 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 auch die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition "dauerhafter Datenträger"

Papier, USB-Stick, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebare 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.





VII. Rücktrittsrechte nach dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG)

"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. (2) Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate. (2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem gemäß § 11 Abs. 2 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 ein Muster-Widerrufsformular gemäß Anhang I Teil B verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. (2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular gemäß Anhang I Teil B oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen - im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger - zu erklären. Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte.

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet. (2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist. (3) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über die Lieferung von nicht auf einem körperlichen Datenträger gespeicherten digitalen Inhalten zurück, so trifft ihn für bereits erbrachte Leistungen des Unternehmers keine Zahlungspflicht. (4) Außer der in Abs. 1 angeführten Zahlung dürfen dem Verbraucher wegen seines Rücktritts keine sonstigen Lasten auferlegt werden.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über 1. 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.

- 23 -



- 22 -



VIII. Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

" Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG"

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären wenn, er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat, seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

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

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

nügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

"Rücktrittsrecht bei "Haustürgeschäften" nach § 3 KSchG"

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich 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 und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

"Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)"

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, steuerrechtliche Vorteile, eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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





IX. Rücktrittsrechte beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat: 1. den vorgesehenen Vertragsinhalt; 2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll) 3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c; (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll) 4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll) 5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B)).

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Punkt 1 bis 5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen

14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung. Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Rücktrittsrecht für geschlossenen Maklervertrag

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





X. Steuerliche Auswirkungen bei der Veräußerung -Immobilienertragsteuer

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.03.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen "steuerverfangenen Immobilien", die ab dem 1.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und "Altfällen" zu unterscheiden.

"Steuerverfangene Immobilien": 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01.04.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.215 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden. Hinweis: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

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

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14 % ergibt dies einen Steuersatz von 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw. 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat. Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gem. § 20 Abs. 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienertrag-steuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung: Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

B) **Selbst erstellte Gebäude**: Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen: Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von "steuerverfangenen" Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen - neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfzehnteln - dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits 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 abge setzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungsund Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. StabilitätsG 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in iedem 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.

- 28 -

- 29 -



XI. Aufklärungspflicht zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)

Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist der, nach Maßgabe der jeweiligen (primär landesrechtlichen) technischen Bauvorschriften zu erstellende, Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. einzelnen Nutzungsobjekten in Gebäuden im Wege der Berechnung deren Energiebedarfs (im Sinne eines auf der Grundlage des Gebäudes und dessen Beschaffenheit ermittelten Normverbrauchs; Prognosen über den tatsächlichen Verbrauch, der ja unter anderem vom Nutzerverhalten, klimatischen Parametern und natürlich auch dem Wetter abhängig ist, werden damit nicht angestellt).

Im Energieausweis festgehalten werden auch eine Gesamtenergiekennzahl sowie Empfehlungen für die Optimierung der Energieeffizienz.

Welchen Zweck verfolgt das EAVG?

Das EAVG bezweckt, dass hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden Transparenz auf dem Immobilienmarkt geschaffen wird. Das Erfordernis eines Energieausweises soll marktbestimmende Bedeutung entfalten, zumal erwartet wird, dass Energieeffizienzdaten die Entscheidungen der Nachfrager wesentlich beeinflussen werden, und folglich die Anbieterseite auf das geänderte Nachfragerverhalten reagieren wird.

Durch diesen ökonomischen Prozess soll "auf marktwirtschaftlichem Wege" (und nicht durch regulativen Zwang) eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erreicht werden.

In welchen Fällen ist ein Energieausweis vorzulegen?

Das EAVG sieht vor, dass bei jeder Veräußerung und jeder In-Bestand-Gabe (Vermietung,

Verpachtung) von Gebäuden oder Nutzungsobjekten der Verkäufer bzw. Bestandgeber (Vermieter, Verpächter) dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter, Pächter) bis spätestens zur Abgabe dessen Vertragserklärung einen Energieausweis vorzulegen und im Falle des Vertragsabschlusses innerhalb von 14 Tagen auch vollständig auszuhändigen hat.

Wer erstellt einen Energieausweis?

Zur Erstellung eines Energieausweises sind Baumeister, Ziviltechniker und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Bauwesen befugt, darüber hinaus auch Prüfanstalten wie etwa der TÜV Österreich.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Nach dem EAVG darf ein Energieausweis höchstens zehn Jahre alt sein, d.h. alle zehn Jahre ist ein neuer Energieausweis zu erstellen.

Gibt es Ausnahmen?

Von der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind Gebäudekategorien, wie z.B. Gebäude, die nur rostfrei gehalten werden, objektiv abbruchreife Gebäude, für religiöse Zwecke genutzte Gebäude, provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen der überwiegende Anteil der erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird, Wohngebäude mit einer Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten im Jahr oder frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m² ausgenommen.

Muss für jedes einzelne Nutzungsobjekt auf der Liegenschaft ein eigener Energieausweis erstellt werden?

Nein. 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.

Was geschieht, wenn kein Energieausweis vorgelegt oder ausgehändigt wird?

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 Verwal-

tungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.





"JEDER Verkäufer, Bestandgeber, Immobilientreuhänder usw. hat die Pflicht bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien den Heizwärmebedarf (HWB) und den Gesamtenergieeffizienzfaktor anzugeben."

- 30 -



XII. Aufklärungspflicht zur Elektrotechnikverordnung 2002 betreffend Fehlerstromschutzschalter bei Mietobjekten

Was ist ein Fehlerstromschutzschalter?

Ein Fehlerstromschutzschalter, FI-Schutzschalter oder FI-Schalter ist eine elektrische Schutzeinrichtung in Niederspannungsnetzen. In Europa werden Fehlerstromschutzschalter normalerweise zusätzlich zu den Überstromschutzeinrichtungen in der Unterverteilung installiert.

In welchen Fällen muss ein Fehlerstromschutzschalter vorhanden sein, ab wann gilt diese Verpflichtung und wird es Ausnahmen geben?

Die ETV wurde 12. Juli 2010 kund gemacht und trat am 13. Juli 2010 ohne Übergangsfrist in Kraft. Der § 7a des ETV 2002 ist ausschließlich bei Neuvermietungen anzuwenden, nicht aber für bestehende Mietverträge und gilt für Wohnungen gem. § 2 Abs. 1 MRG.

Welchen Zweck verfolgt der § 7a der ETV 2002?

Nach DIN VDE 0100-100 sind Personen und Nutztiere vor Gefahren zu schützen, die beim Berühren unter Spannung stehender Teile von elektrischen Anlagen entstehen können.

Dieser Schutz kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- a. Verhindern, dass ein Fehlerstrom durch den Körper einer Person oder eines Nutztiers fließt
- **b.** Begrenzen des Fehlerstroms, der durch einen Körper fließt, auf einen ungefährlichen Wert

c. Begrenzung des Fehlerstroms, der durch einen Körper fließt, auf eine ungefährliche Zeitdauer

Fehlerstromschutzschalter zielen auf die letzten beiden Maßnahmen ab. Sie schützen gegen das Bestehenbleiben - nicht das Entstehen - eines unzulässig hohen Berührungsstroms. Sie sind ein effizientes Mittel zur Vermeidung von gefährlichen Stromunfällen, insbesondere dem Erdschluss über den Körper, und dienen zusätzlich der Brandverhütung.

Im Gegensatz dazu dienen Überstromschutzeinrichtungen, wie Leitungsschutzschalter oder Schmelzsicherungen, die allgemein als "Sicherungen" bezeichnet werden, hauptsächlich dem Schutz von Geräten und Installationen und bieten deshalb keinen hinreichenden Schutz vor Stromschlag: "die Sicherung schützt die Leitung, der FI-Schalter den Menschen".

Voraussetzung zum Einsatz des Fehlerstromschutzschalters ist, dass der Schutzleiter im normalen Betrieb keinen Strom führt.

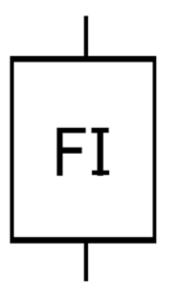
In einem Abschnitt eines TN-Systems, in dem der Schutzleiter gleichzeitig Neutralleiter ist (TN-C-System), kann er daher nicht eingesetzt werden.

Was geschieht, wenn kein Fehlerstromschutzschalter vorhanden ist?

Eine Wohnung ohne Fehlerstromschutzschalter würde nicht dem Stand der Technik entsprechen und wäre somit als unbrauchbar zu qualifizieren. Dies ist für die Kategorieeinstufung im Vollanwendungsbereich des MRG von höchster Relevanz. Wird eine Wohnung als "unbrauchbar" qualifiziert, hat der Mieter ein fristloses Kündigungsrecht und/oder kann unrechtmäßig entrichtete Mietzinse vom Vermieter rückfordern.

Was regelt der § 7a der ETV 2002?

"Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG, BGBl. Nr. 520/1981 igF, ist sicher-zustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die über keinen Zusatzschutz gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-1:2000-03-01, in der Fassung der Änderungen ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A1:2002-04-01, ÖVE/ ÖNORM E 8001-1/A2:2003-11-01, ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A3:2007-10-01 und ÖVE/ÖNORM E 8001-1/ A4: 2009-04-01, verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA, unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicher-zustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht."



- 32 -



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

"Informationen zur Broschüre, Begriff Immobilientreuhänder, Bestätigung"

Informationen zur Broschüre

Diese Broschüre ersetzt nicht unsere Beratungspflicht hinsichtlich der Liegenschaft bzw. hinsichtlich der spezifischen Daten, Fakten und Begebenheiten.

Weiters sind wir verpflichtet, zu bestimmten Themen gesonderte Protokolle zu erstellen. Vielmehr dient diese Broschüre der allgemeinen Informationspflicht im Zuge

- einer Auftragserteilung zur Vermittlung einer Immobilie
- eines Kaufes oder Anmietung einer Immobilie
- eines Verkaufes oder Vermietung einer Immobilie
- oder eines sonstigen Rechtsgeschäftes

Was bedeutet "Immobilientreuhänder"

Unser Unternehmen verfügt über die Gewerbeberechtigung "Immobilientreuhänder (Makler, Bauträger)".

Als Immobilientreuhänder sind wir verpflichtet, eine aufrechte Vermögens- und Berufshaftpflichtversicherung zu unterhalten.

Unsere Mitarbeiter sind bestens ausgebildet und verfügen u.a. über die persönliche Ausbildung und Konzession zum Immobilientreuhänder.

Bestätigung der erfolgten Beratung und der Aushändigung dieser Informationsbroschüre

"Wir bitten Sie um Bestätigung, dass Ihnen gegenständliche Broschüre ausgehändigt wurde und Sie im Zuge der Beratung zu allen relevanten Punkten informiert wurden."

nterschrift

Unterschrift

- 34 -



IC Immobilien Service GmbH Leopold-Wedl-Straße 16 6068 Mils | AUSTRIA

← +43 (0)5223 52555☑ office@immo-center.cc

Immobilienvermittlung * Projektentwicklung * Bauträger * Sachverständige