



## Zinshaus

1220 Wien; Wimpffengasse 29



Nutzfläche:	265 qm
Grundfläche:	500 qm
Zustand:	gut
Terrasse:	nein
Loggia:	nein
Balkon:	nein
Lift:	nein
Jahres-NettoErtrag:	<b>5500,--</b>
Rendite:	2.20883534137 %
Kaufpreis:	<b>249000,--</b>
Kaufprovision:	3 % zzgl. 20% USt

Dieses charmante, kleine Zinshaus in absoluter Ruhelage im 22. Bezirk befindet sich in sehr gutem und ungewöhnlich liebevoll gepflegten Zustand.

Es handelt sich um ein L-förmiges Gebäude; der Strassentrakt ist ebenerdig ausgeführt, im seitlich nach hinten gezogenen Trakt ist ein Stockwerk aufgesetzt.

Das Objekt beinhaltet insgesamt 7 Wohneinheiten verschiedener Größenordnung.

Zur Liegenschaft gehört ein malerisch, schöner Garten welcher von den alt eingesessenen Bewohnern gemeinsam gepflegt wird. Alle Wohnungen sind unbefristet vermietet. KAT A - D, Vergrößerungsmöglichkeit ist denkbar

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt wurden; die Firma YES Immotreuhand GmbH kann daher nicht die Richtigkeit dieser Angaben gewährleisten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer, bzw. zum Vermieter besteht. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und darf Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet, uns Schadenersatz in Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.



**YES**



weitere Infos: **Reinhard Greber** | [rg@yes-immo.com](mailto:rg@yes-immo.com) | **+43 676 317 44 84**

Bilder sagen mehr als Worte...



# Nebenkostenübersicht und weitere Informationen Gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz Kauf, Miet und Hypothekendarlehensverträge

## I. MIETVERTRÄGE

### 1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes.

Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt 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
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift)
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

A) Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet  
Höchstprovision zuzüglich 20 % USt

bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen, Einfamilienhäuser und Geschäftsräume aller Art

a) Vertragsdauer: • unbestimmte Zeit / Frist 3 oder mehr Jahre

Vermieter: 3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5% der besonderen Abgeltungen

Mieter: 3 Bruttomonatsmietzinse

b) Vertragsdauer: • Frist genau 3 Jahre

Vermieter: 3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5% der besonderen Abgeltungen

Mieter: 2 Bruttomonatsmietzinse

c) Vertragsdauer: • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit:

Vermieter: ---

Mieter: Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse

Geschäftsräume sowie Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen (wie beispielsweise Ferienwohnungen oder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) können beliebig befristet werden.

Beträgt die Frist weniger als 2 Jahre, kann 1 Brutto-monatsmietzins als Provision mit dem Mieter vereinbart werden, beträgt sie mindestens 2, aber höchstens 3 Jahre, so sind 2 Bruttomonatsmietzinse zulässig.

Bei Verlängerung gibt es die Möglichkeit der Ergänzung auf drei Bruttomonatsmietzinse.

Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomietzinse) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.

B) Untermietverträge über einzelne Wohnräume, unabhängig von Dauer

Vermieter: 1 Bruttomonatsmietzins

Mieter: 1 Bruttomonatsmietzins

C) Vermittlung durch Immobilienmakler, der gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet

Höchstprovision zuzüglich 20 % USt

bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)

Vertragsdauer: • unbestimmte Zeit / Frist 3 oder mehr Jahre

Vermieter: 2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5% der besonderen Abgeltungen

Mieter: 2 Bruttomonatsmietzinse

Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen (wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist) und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist (s. oben A.).

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mieterrechtlichen 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.

## II. PACHTVERTRÄGE

1. Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.

2. Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters

3. Vermittlungsprovision

a. Pachtverhältnisse insbes. in der Land- u. 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 entfallenen Pachtzinses festgelegt ist.

bei unbestimmter Pachtdauer... 5% d. 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 Zubehör 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 Abteilungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

**III. KAUFVERTRÄGE**

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung:3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1 %
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücher-lichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. 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.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren. und kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. 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
- Abteilungen für Superädifikate auf einem Grundstück

bei einem Wert

bis € 36.336,42 ..... je 4 %  
von € 36.336,42 bis € 48.448,49 .....€ 1.453,46  
ab € 48.448,49 ..... je 3 %

jeweils zuzüglich 20 % USt von beiden Auftraggebern (Verkäufer + Käufer)

**B) bei Optionen**

50 % der Provision gem. Punkt 7.A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet wird.

Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Vergebührung des Darlehensvertrages 0,8 %  
bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit  
über 5 Jahren 1,5 %
2. Grundbucheintragungsgebühr 1,2 %
3. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung 0,6 %
4. Kosten der Errichtung der Schuldkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
6. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigen-tarif
7. 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.

**Steuerliche Auswirkung bei Veräußerung**

1.Veräußerungs- und Spekulationsgewinn: steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.

- a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können - abhängig von Buchwert und Veräußerungserlös – steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.
- b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28/6 EStG 1988 gegenüber zu stellen. Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Liftbau) in Teilbeträgen gemäß § 28/3 EStG. 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28/2 EStG. 1972, so gilt die 10jährige Spekulationsfrist. Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

**2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn**

- a) Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.
- b) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.
- c) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10 %.

### 3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28/3 EStG. 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28/2 EStG. 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen „Normal-Afa“ für Herstellungsaufwand als „besondere Einkünfte aus Vermietung“ nachzuversteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre anzusetzen.

### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28/2, 3 und 4 EStG. 1988 oder gemäß § 28/2 EStG. 1972 (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 (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

### 5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 9 Jahre anteilig zu berichtigen. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20% Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

### 6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

## 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 das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

§ 6/3: Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

§ 6/4: Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

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

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

### Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;

2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkauf-, Wiederkauf- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

§ 15/3: Leistungen nach Abs. 1 und 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinne des § 1336 ABGB.

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

## V. KONSUMENTENSCHUTZBESTIMMUNGEN

§ 30b KSchG: Der Immobilienmakler hat vor Abschluß des Maklervertrages 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 sämtlichen 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 Geschäftsgebrauches 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 richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflicht nicht, spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG.

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 Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

### Rücktrittsrechte

#### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertrags- objektes 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 Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
  - zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;
- kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittserklärung erhalten hat, d.h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

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

## 2. 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.

Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind:

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
  - steuerrechtliche Vorteile,
  - eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.
- Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde.

Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

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

## 4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträgen anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als Euro 145,35 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. Alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit,
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in Pkt. 1 - 5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertrags-erklärung 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 einer Woche 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 einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

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

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zuge 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.