

KREUZER IMMO

LECH AM ARLBERG

eine der exklusivsten Urlaubsdestinationen weltweit



Kreuzer Immo Solution GmbH
Dr.-Anton-Schneider-Straße 2 | 6850 Dornbirn | Österreich
T: +43 5572 205 255 | office@kreuzerimmo.com | kreuzerimmo.com

DER BEGINN EINER WUNDERBAREN ERFOLGSGESCHICHTE

Als der Pfarrer Johann Müller aus Warth um 1895 herum seltsam geformte Holzbretter aus Skandinavien bestellte und sich damit nachts heimlich auf den Weg hoch zu den verschneiten Berghängen machte, ahnte er nicht, dass er in die Geschichte Vorarlbergs eingehen würde.

Heute nämlich zählt er mit Hannes Schneider, Victor Sohm und weiteren Skipionieren zu den Legenden von Ski Arlberg – der Wiege des alpinen Skilaufs. Was Pfarrer Müller damals begann, setzte sich mit der Gründung des ersten Skiclubs in den Alpen und dem Bau der Flexengalerie weiter fort. Und auch heute ist noch kein Ende in Sicht. Mit der Eröffnung der Flexenbahn im Winter 2016/2017 wurde Lech/Zürs Teil des größten zusammenhängenden Skigebiets Österreichs. Allen technischen und touristischen Entwicklungen zum Trotz ist sich die gesamte Region jedoch immer treu geblieben. Mehr denn je zählen Werte wie Gastfreundschaft, Tradition und Naturverbundenheit zu den obersten Gütern, die von Generation zu Generation weitergegeben werden.



Das Resultat: eine authentische, weltoffene Region, die als eingeschworene, nachbarschaftliche Einheit zu den besten Wintersportgegenden der Welt zählt.

Und genau das ist es, was die Gäste aus der ganzen Welt spüren und zu schätzen wissen: Lech konnte sich seinen Charme als Bergdorf bewahren. Die über Jahrhunderte erhaltende Beschaulichkeit lockt Gäste und BesucherInnen rund um den Globus an den Arlberg.

Am Arlberg brennt die Leidenschaft des Skifahrens seit über 100 Jahren und dieses Skigebiet ist nicht nur für die abwechslungsreichen Pisten und anspruchsvollen Skirouten, sondern auch für das atemberaubende Bergpanorama bekannt.

Da es zahlreiche Wintersportbegeisterte Gäste aus aller Welt nach Lech an den Arlberg lockt, ist ein Appartementenhaus in dieser Region ein Traum für einen Hotelier, der den Gästen einen Urlaub bieten will, in dem sie selbst entscheiden können, ob sie lieber im Appartement selbst kochen oder die internationale Gastronomie am Arlberg genießen wollen. Mitten in Lech, abseits der Durchzugsstraße liegt dieses Appartementenhaus Eldorado und wartet auf einen neuen Eigentümer, der den Gästen etwas Besonderes bieten will.

APPARTEMENTHAUS IN LECH AM ARLBERG – EIN JUWEL IM ORTSKERN



Das Haus „Eldorado“ liegt mitten in Lech und ist somit zentral und auch sehr ruhig gelegen. Der Schlosskopflift befindet sich direkt neben dem Haus und Ihre Gäste sind in nur wenigen Minuten auf der Skipiste. Vom Appartement aus können die Gäste das traumhafte Panorama und den Ausblick auf die umliegenden Berge genießen.

Die insgesamt 14 Appartements haben eine Größe von 25 m² bis 58 m² und variieren in ihrer Raumaufteilung sowie Ausstattung. Sie sind modern gestaltet und stilvoll eingerichtet. Der Wohnbereich ist flexibel nutzbar und teilweise mit einer ausziehbaren Couch ausgestattet, die zusätzliche Schlafmöglichkeiten bietet. Zudem steht ein Flatscreen-TV zur Verfügung.

Die Küche ist komplett ausgestattet und beinhaltet ein Cerankochfeld, eine Mikrowelle, einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank, eine Kaffeemaschine sowie Geschirr und Besteck. Zudem steht ein Safe zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über mindestens ein Badezimmer, teilweise mit Badewanne. Alle Appartements, besitzen in den oberen Geschossen einen eigenen Balkon.

Im Erdgeschoss befinden sich noch ein „Mitarbeiterzimmer“ mit separatem Badezimmer und separatem WC, ein praktisches Ski Depot und ein Schuh- und Trockenraum. Parkplätze stehen zur Verfügung.

EINNAHMEN, KOSTEN UND KAUFPREIS

Das Appartementhaus kombiniert höchste Bauqualität, modernes alpines Design und eine erstklassige Lage in einer der beliebtesten Wintersportregionen der Welt.

Eine hohe Nachfrage nach Premium-Ferienwohnungen mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial macht dieses Projekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit oder zu einem der attraktivsten Arbeitsplätze der Welt.

Die Einnahmen beliefen sich in der Wintersaison 2023/2024 auf ca. EUR 480.000 netto. Diese Einnahmen sind reine Logie-Erlöse und beinhalten keine Stornogebühren, keine Kosten für Vierbeiner, keine Provisionen für Versicherungsabschlüsse auf der Homepage, etc.)

Die geschätzten Ausgaben für denselben Zeitraum liegen bei rund EUR 160.000 netto. Diese Kosten beinhalten Personal, sämtliche Betriebskosten, Mietwäsche, kleinere geschätzte Reparaturen, sämtliche Kommissionen, Lizenzen, etc. Darlehenszinsen sind keine inkludiert.

Für die Wintersaison 2024/2025 werden voraussichtlich Einnahmen in Höhe von ca. EUR 560.000 netto erwartet. Die Sommersaison wird in Lech immer attraktiver, sodass sich die Einnahmen mit der Sommersaison noch erhöhen können.

Der Kaufpreis für dieses Appartementhaus beläuft sich auf VB EUR 7,9 Mio.

APPARTEMENTS

Das Appartementhaus wurde im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 588 m² aufgeteilt in 14 Appartements. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich durch den Anschluss an das Biomasse-Heizwerk Lech.

Die Böden sind mit hochwertigem Parkett und Fliesen ausgestattet, was den Gästen ein stilvolles und Ihnen eine pflegeleichte Wohnatmosphäre bietet.

Die Appartements sind modern, gemütlich und geschmackvoll eingerichtet und wurden teilweise umfassend saniert. Ein rustikaler Landhausstil bietet eine Atmosphäre mit traditionellem Charme der Alpen.

IMPRESSIONEN TOP 1 BIS TOP 8



K

IMPRESSIONEN TOP 9 BIS TOP 12



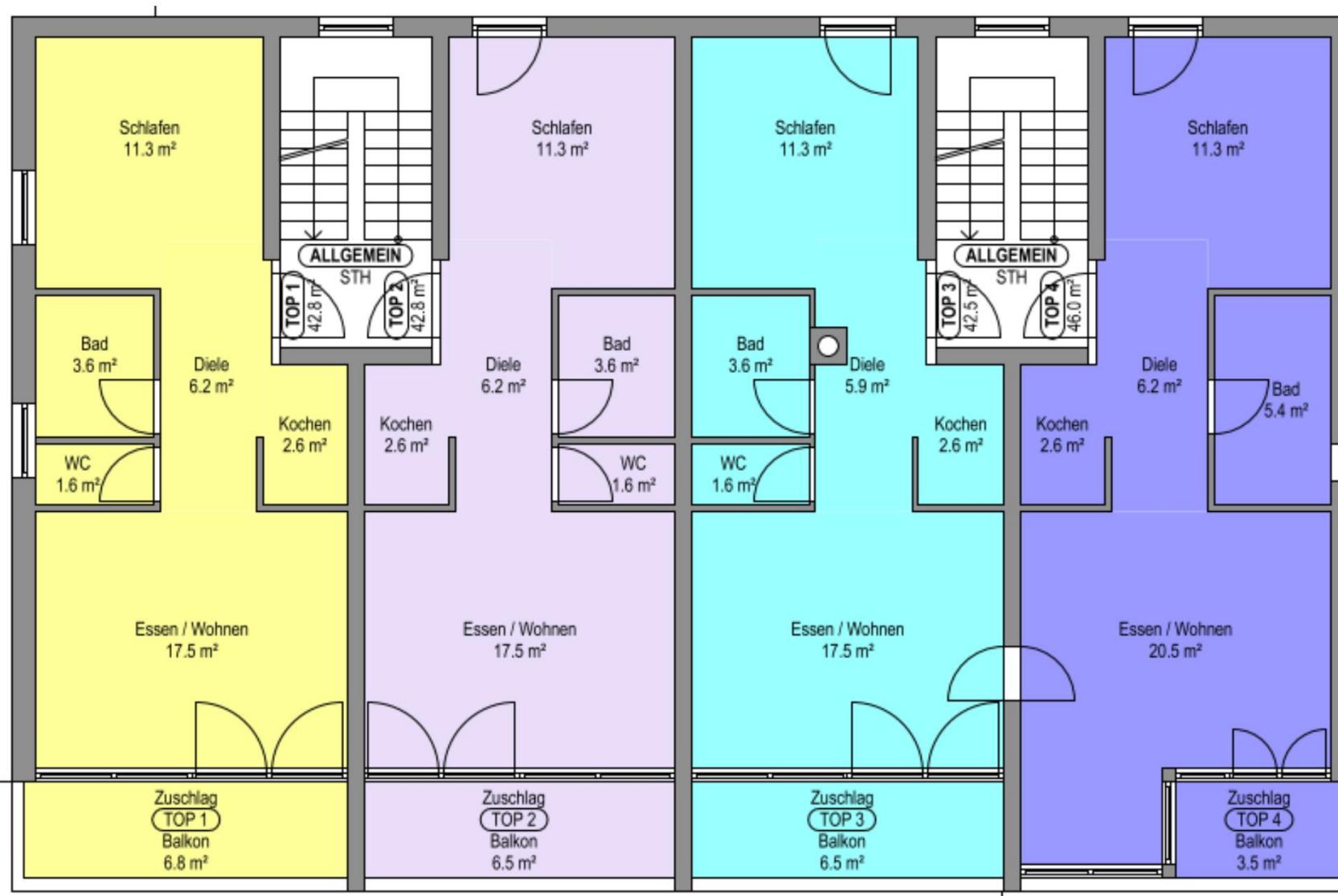
IMPRESSIONEN TOP 13 UND TOP 14



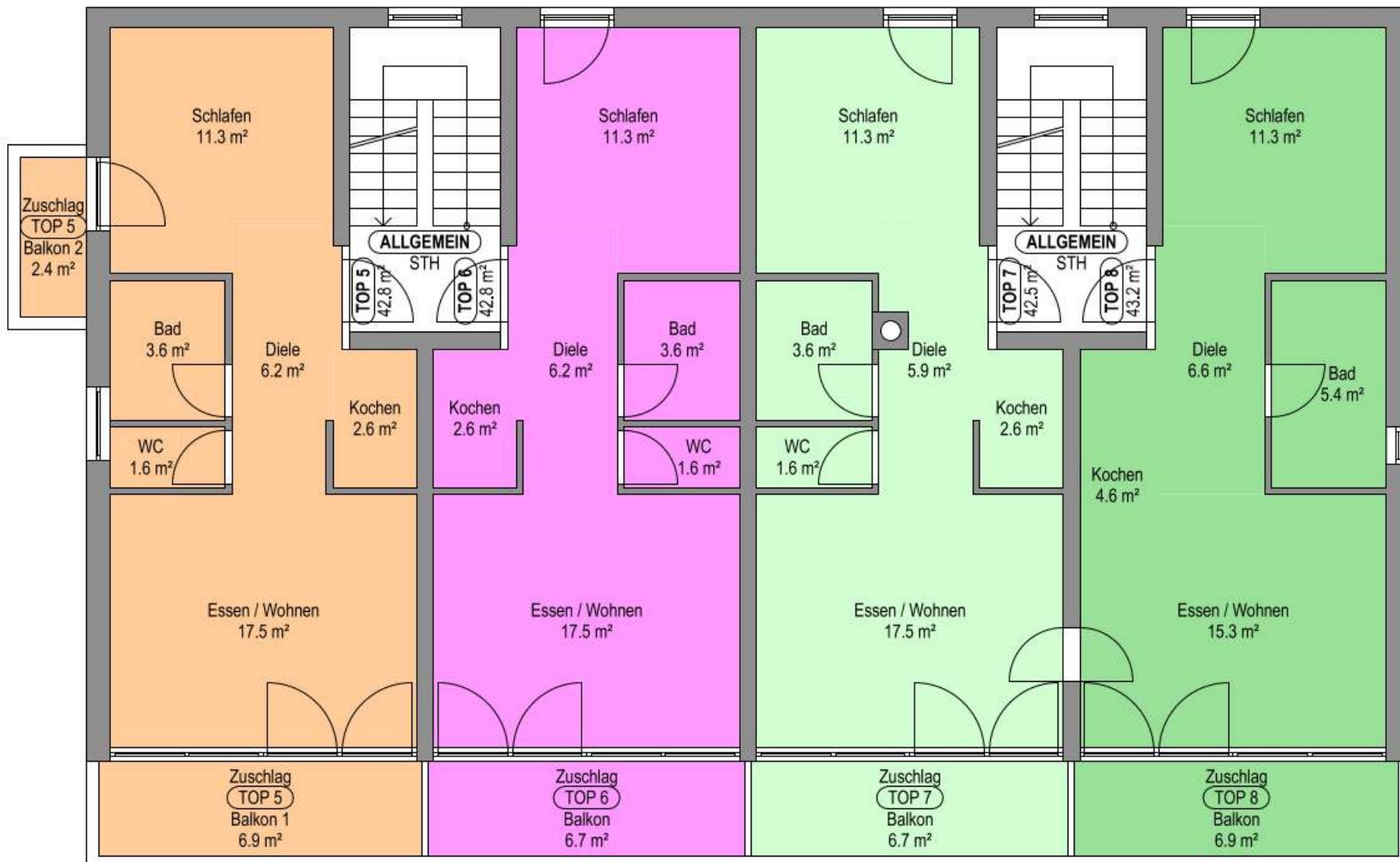
GRUNDRISS EG



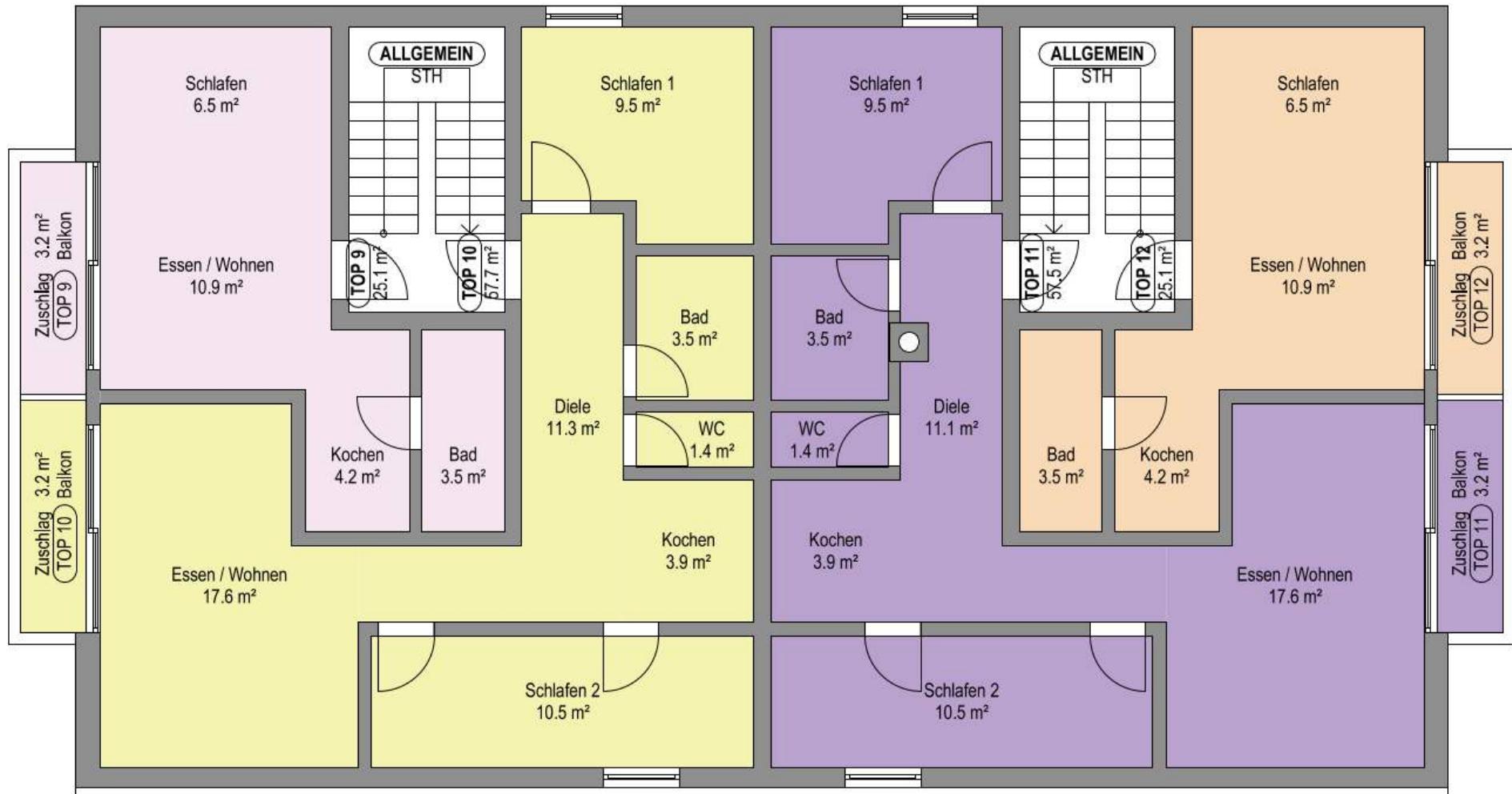
GRUNDRISS 1. OG



GRUNDRISS 2.OG



GRUNDRISS 3.OG



DAS BESTE DER ALPEN – EIN BERGDORF MIT WELTRUF

„Best of the Alps“

In dieser Reihe der exklusivsten und weltbekanntesten Urlaubsregionen und -destinationen darf Lech nicht fehlen. Dreizehn klassische Orte aus fünf europäischen Alpenländern haben sich zur Gruppe „Best of the Alps“ zusammengeschlossen. Jede einzelne dieser Top-Destinationen zählt zu den Marktführern im Urlaubs- und Freizeitbereich und ist bekannt für beste Qualität – im Winter wie im Sommer.

Mit seiner Lage auf 1.400 m über dem Meer genießt Lech schon lange den Ruf eines wohltuenden Paradieses. Ein umfassendes Kultur- und Freizeitangebot sowie Sommer- und Wintersportmöglichkeiten aller Art machen das Dorf zu einer der begehrtesten Tourismusdestination.

Promi Hotspot

Royals, Milliardäre, Wirtschaftsbosse, Politiker, Filmstars und Sport-Größen verbringen ihren Urlaub in Lech am Arlberg. Angefangen von der niederländischen und der jordanischen Königsfamilie, Manager Sigi Wolf, EU-Kommissar Günther Öttinger, Hollywood-Star Jason Biggs, Fußballtrainer Jürgen Klopp, Formel-1-Weltmeister Sebastian Vettl bis zum Ex-Bundeskanzler Werner Faymann haben zahlreiche Prominente den Arlberg als Urlaubsdestination auserkoren. In der Vergangenheit haben auch schon Starkoch Gordon Ramsey, Oliver Kahn, Sänger Xavier Naidoo, Herbert Grönemeyer, Mode-Chef Tommy Hilfiger, Nena und Robbie Williams dem Luxus-Skiort einen Besuch abgestattet.

Shopping

Egal, ob am Vormittag, Nachmittag oder Abend – in Lech gibt es immer etwas zu entdecken. Mehrere Sportgeschäfte, wie auch der weit über die Grenzen hinaus bekannte „Strolz“, Lebensmittel- und Spezialitätengeschäfte, Geschenkslädele, Anbieter von Mode- und Trachtenmode, Juweliere und Schmuckgeschäfte, wie „Huber Lech“ sowie Cafés, Konditoreien und In-Lokale laden zum Stöbern, Verweilen und Genießen ein.

Gleich 2 Ärzte mit Apotheke sowie ein Drogerie stehen Ihnen bei kleinen und großen Wehwehchen zur Verfügung.

FREIZEITANGEBOTE

Winter

Besonders im Winter zeigt sich das verschneite Lech von seiner schönsten Seite.

Das Skigebiet am Arlberg ist derzeit das Größte in Österreich und umfasst dies- und jenseits der Vorarlberger Landesgrenze zurzeit 350 km präparierte Skipisten sowie 200 km ausgewiesene Tourenabfahrten. Insgesamt sind 97 Lifte und Seilbahnen mit einer Beförderungskapazität von 123.600 Personen pro Stunde in Betrieb. Auf Lech und Oberlech entfallen davon 23 Lifte und Seilbahnen sowie 17 Skipisten und 18 Skirouten.

Das Skigebiet am Arlberg umfasst die Orte Klösterle, Lech, Oberlech, Snow-World-Warth-Schröcken, Zürs, Zug, Stuben, St. Anton und St. Christoph.

Egal ob Ihre Gäste Skifahren erlernen, die Technik perfektionieren oder auf einer geführten Skitour begleitet werden wollen – in den Skischulen Lech, Oberlech, Tannberg und im Alpincenter Lech erwarten Ihre Gäste erfahrene Skilehrer und professionelle Guides mit Leidenschaft.





Freeride

Lech, ein Traumziel für Freeride-Abenteuer und Tiefschnee-Erlebnisse. Mit 200 Kilometern hochalpine Tiefschneeabfahrten und vielfältigen Skirouten stellt dieses Skigebiet eine echte Herausforderung für jeden Geschmack und jedes Können dar. Abseits der präparierten Pisten finden Freerider hier perfekte Bedingungen, um ihre Spuren in den Schnee zu ziehen und sich dem abwechslungsreichen Gelände zu stellen.



Heliskiing

Lech ist der einzige Ort in Österreich, in dem Heliskiing erlaubt ist. In den Heli steigen und auf einem einsamen Gipfel ankommen und die Tiefschneeabfahrt genießen. Beim Heliskiing spürt man pure Freiheit, wenn der Heli abhebt und einen in unberührte, tief verschneite Berglandschaften bringt. Die Mischung aus Adrenalin und Ehrfurcht lässt das Herz schneller schlagen, während man durch den frischen Pulverschnee gleitet und die Weite der Natur in vollen Zügen genießt.



Skitouren

Eine Skitour in der unendlichen Weite der verschneiten Berglandschaft am Arlberg lässt den Alltag in den Hintergrund treten und schafft ein Gefühl von völliger Freiheit und eine tiefe selige Ruhe. In Lech gibt es ein vielfältiges Angebot an Skitouren für alle Schwierigkeitsgrade. Von leichten Anfängertouren bis hin zu anspruchsvollen Strecken für Profis ist alles dabei. Für Einsteiger empfehlen sich geführte Touren, um erste Erfahrungen im Skibergsteigen zu sammeln.

Weitere Aktivitäten für Groß und Klein

Auch abseits der Pisten stehen Ihren Gästen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung ins Traumland von Lech einzutauchen. Wie wär's mit einer rasanten Rodelpartie auf der idyllisch gelegenen Rodelbahn oder einer romantischen Pferdeschlittenfahrt durch die verschneite Landschaft, eingehüllt in warme Decken, während die Pferde durch die glitzernde Winterkulisse traben. Wer sich aufs Eis wagen möchte, kann sich beim Eislaufen oder auf der Eisstockbahn im geselligen Miteinander tummeln.



Für Langläufer stehen über 27 Kilometer an präparierten Loipen zur Verfügung. Vom flachen Terrain, sanften Anstiegen, knackigen Bergsprints und kurzen Abfahrten – hier findet jeder seine persönliche Herausforderung inmitten einer atemberaubenden Winterlandschaft.

Die wunderschöne Langlaufloipe startet in Lech, führt am Ufer des Lechs durch den Wald bis nach Zug. Es bieten sich viele Möglichkeiten eine kurze Pause einzulegen und die Ruhe zu genießen.

Sommer

Umgeben von einer herrlichen Bergkulisse und einer schönen Natur, finden Ihre Gäste in Lech ein ganzjähriges Urlaubsparadies. Lech ist im Sommer und im Herbst ein beliebtes Gebiet für Wanderer und bietet eine einzigartige Möglichkeit, die Bergwelt zu erkunden. Die markierten Wanderwege am Arlberg umfassen rund 350 Kilometer und führen durch eindrucksvolle und malerische Landschaften, prächtige Berge und bewundernswerte Plätze. Im Sommer haben 6 Seilbahnen in Lech Zürs geöffnet und diese bringen Ihre Gäste bequem in die Höhe.

Die bekannteste Bergwandertour ist die Lechquellenrunde. Zentrum und Ausgangspunkt ist in Lech und sie führt mit sechs Etappen über Alphütten in Vorarlberg und ein kurzes Stück auch ins Tirol.



Auch Mountainbiker kommen in dieser Region voll auf ihre Kosten. Bei den Touren in Lech Zürs stehen Vielfalt und Abwechslung im Fokus - sie richten sich an Einsteiger und Genussradler wie auch an versierte Trailfahrer oder Höhenmetersammler. Mehrere Routen wie die Transalp-, Heckmair- und die Joe-Route führen durch Lech und bieten für jedes Level die geeignete Strecke. Hütten und Alpen laden dabei immer wieder zur wohlverdienten Pause ein. So lässt sich der sportliche Aspekt im Aktivurlaub immer mit der notwendigen Erholsamkeit

verknüpfen. Im Burgwald Biketrail für Freerider und Enduro-Fahrer finden Mountainbiker Singletrails und North-Shore-Trails – die erste Freeride- und Endurostrecke in Vorarlberg. Mehrere Geschäfte bieten einen Bike und E-Bike Verleih an.



Im Waldschwimmbad von Lech werden heiße Sommertage am Arlberg zum erfrischenden Vergnügen. Es bietet ein 25 Meter langes Sportbecken, ein Aquafitbecken mit Sprudelliegen und Massagedüsen, ein Kinder- und ein Babybecken sowie eine Breitenwellenrutsche.

Die einen spazieren oder gehen, die anderen joggen oder rennen. Dann gibt es diejenigen, die Nordic-Walking lieben oder das Trail-Running. Wieder andere brennen für den Berglauf oder das Höhenjoggen. Was alle verbindet, ist der Spaß an der Bewegung und die Natur. Auf den insgesamt 54 Kilometer können Sie sich auspowern. Lech bietet das ideale Terrain, die Routen sind abwechslungsreich, führen über kieselige Uferwege, weiche Wiesen und Felder, bemooste Forst- und Waldwege. Der natürliche Boden fordert die Muskeln, schont die Gelenke und massiert gleichzeitig die Fußsohlen.



In der benachbarten Gemeinde Zug – nur 6 Autominuten von Lech entfernt – liegt Österreichs höchstgelegener Golfplatz auf 1500 m Höhe und umfasst 19 Hektar. So raffiniert wie stimmig in die alpine Landschaft des Zugertals eingebettet, eröffnet die handicapwirksame 9-Loch-Anlage ihren Gästen bei jedem Abschlag neue Perspektiven auf die umliegende Natur.



sport.park.lech

Sportliche Highlights im sport.park.lech umfassen einen Indoor Tennisplatz, 2 Outdoor Sandplätze, ein bestens ausgestattetes Fitnessstudio, Bowlingbahnen, Tischfußball, einen großzügigen Wellnessbereich und eine Bücherei. Nicht nur bei schlechtem Wetter ein tolles Angebot.

Lech Card & Bergbahnen Lech Zürs – Ihr Freizeitticket für den Sommer am Arlberg

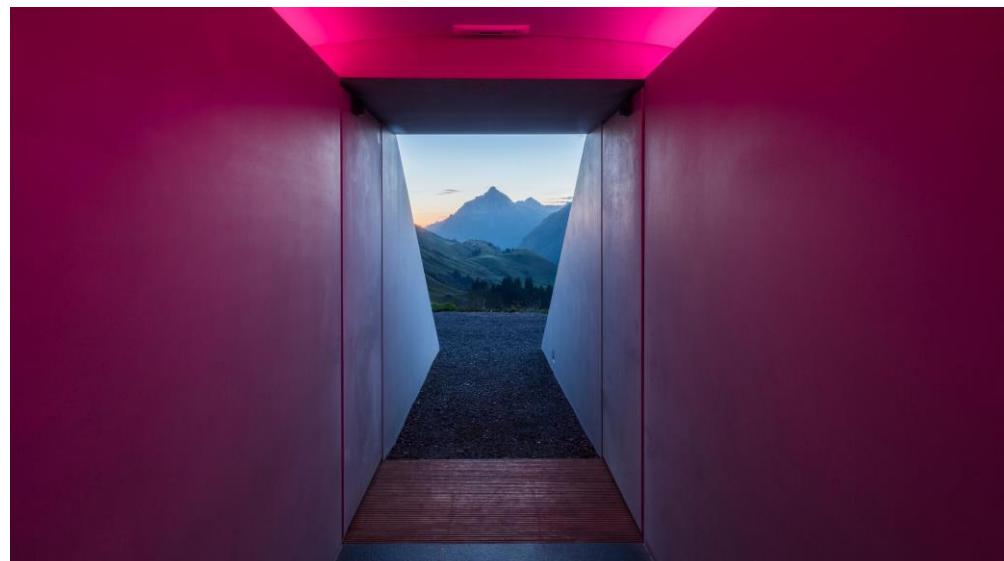


Die Lech Card ist der ideale Begleiter für einen unvergesslichen Sommerurlaub am Arlberg. Die Karte ist käuflich erhältlich und ermöglicht den Zugang zum abwechslungsreichen Sommerangebot von Lech Zürs. Ihre Gäste können sich auf die vielfältigen Angebote, wie zum Beispiel die Nutzung der Bergbahnen, die Teilnahme an geführten Touren, den Eintritt ins Waldschwimmbad mit Schwimmtraining, aufregende Abenteuer für Kinder und Familien, Bowling, Museumsbesuche, die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und vieles mehr freuen.

KUNST & KULTUR AM BERG

Das Bergdorf bietet Unterhaltung das ganze Jahr und ein vielfältiges Angebot an Kultur und Events. Kultur am Berg funktioniert hier seit etlichen Jahren und begeistert das kulturaffine und internationale Publikum.

Veranstaltungen wie das renommierte Philosophicum Lech, das Lech Classic Festival, das Tanzcafé Arlberg Music Festival oder der Europäische Mediengipfel tragen ebenso zur kulturellen Strahlkraft von Lech Zürs bei wie die erfolgreichen Ausstellungen im Museum Huber Hus oder der traditionelle Lecher Musikantentag.



Mit dem Skyspace-Lech des international renommierten Künstlers James Turrell besitzt der Alberg ein begehbares Kunstwerk, das zu einem ganz besonderen Erlebnis von Licht und Raum einlädt. In der einzigartigen Architektur des weitgehend unterirdisch angelegten Skyspace-Lech öffnen sich neue Dimensionen - nach oben in Richtung Himmel und ins Innere ganz zu sich selbst.

Ausstellungen namhafter Künstler waren in den letzten Jahrzehnten in der Galerie Daisy Hoch in Lech präsent: Friedensreich Hundertwasser, Christian Ludwig Attersee, Xenia Hausner, Ernst Fuchs, Arik Brauer, Alexandra Wacker, Hermann Nitsch, Arnulf Rainer, Herbert Albrecht, um nur einige zu nennen.

Skulpturenweg: der ARTWALK in Lech entstand aus der Vision von Hotelier Ingo Strolz, den Raum um sein Hotel Auriga mit Kunstwerken zu bereichern. Gemeinsam mit der Künstlerin Gabriele Brunner entwickelte er die Ideen für elf faszinierende Skulpturen, die heute den Weg säumen und für alle Interessierten zur Verfügung stehen.

Das Lechmuseum präsentiert die Geschichte, Kultur und Entwicklung der Region, von den Anfängen des alpinen Tourismus bis zur modernen Wintersportdestination. Neben historischen Exponaten zeigt es auch wechselnde Sonderausstellungen zur regionalen Kunst und Tradition.

Kulturelle Highlights in Vorarlberg: International, vielseitig und inspirierend

Vorarlberg steht für eine Fülle an Kunst- und Kultureinrichtungen. Kleine Galerien, internationale Kunsthäuser, moderne Museen oder mittelalterliche Bauten überraschen immer wieder.

Ein besonderes Highlight sind die Bregenzer Festspiele in der Landeshauptstadt Bregenz. Ein Opern-, Musik- und Theaterfestival, das jährlich von Juli bis August stattfindet. Die größte Attraktion ist das Spiel auf dem Bodensee auf der weltweit größten Seebühne: meist eine Opernproduktion und immer gemeinsam mit den Wiener Symphonikern.

Das Festival ist für die Schönheit der natürlichen Kulisse des Bodensees, überdimensionale Bühnenbilder, technische Kabinettstückchen und eine einzigartige Akustik bekannt. Bereits im Jahre 1946 wurden die ersten Festspiele aufgeführt. Bildgewaltige Inszenierungen locken jährlich ein internationales Publikum in die Landeshauptstadt Bregenz.



Vorarlberg bietet das ganze Jahr über ein abwechslungsreiches Programm, wobei viele Veranstaltungen weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt sind. Galerien und Kunsträume bieten Platz für Literatur, Performance und Kunst. Vorarlberg hat Lust und Mut auf Außergewöhnliches und so findet Kunst und Kultur auch auf den kleinen und großen Bühnen und an außergewöhnlichen Orten, in Städten und Dörfern, an prominenten Plätzen und geheimen Orten statt.

Ein herausragendes Beispiel dafür ist die Schubertiade in Schwarzenberg, eines der weltweit renommiertesten Klassikfestivals mit dem Schwerpunkt auf Franz Schubert, das zweimal jährlich stattfindet.

Ebenso inspirierend ist das FAQ Bregenzerwald, ein Festival für Denker, Kreative und Visionäre, das sich gesellschaftlichen und zukunftsweisenden Themen widmet. Es lädt zu spannenden Gesprächen, beeindruckenden Performances, mitreißenden Konzerten und kulinarischen Erlebnissen ein und verbindet diese mit der einzigartigen Natur- und Architekturkulisse des Bregenzerwaldes.



Auch andere Regionen sind geprägt von einer reichen kulturellen Tradition, die sich in gelebtem Brauchtum, alpenländischer Architektur und regionaler Handwerkskunst widerspiegelt. Zahlreiche Veranstaltungen bringen die Geschichte und Identität der einzelnen Regionen auf lebendige Weise näher. Besonders die Kultur in den Talschaften mit ihren einzigartigen Dialekten und Siedlungsformen macht das kulturelle Erbe der Alpenlandschaft unverwechselbar.

Bild- und Textnachweis: Kreuzer Immo Solution GmbH, Gemeinde Lech, Daniel Zangerl, Sepp Mallaun, Lech-Zürs Tourismus, Vorarlberg Tourismus, Wucher Helikopter, Bernadette Otter, Bianka Summer, Florian Holzherr, FAQ Bregenzerwald, Schubertiade Schwarzenberg

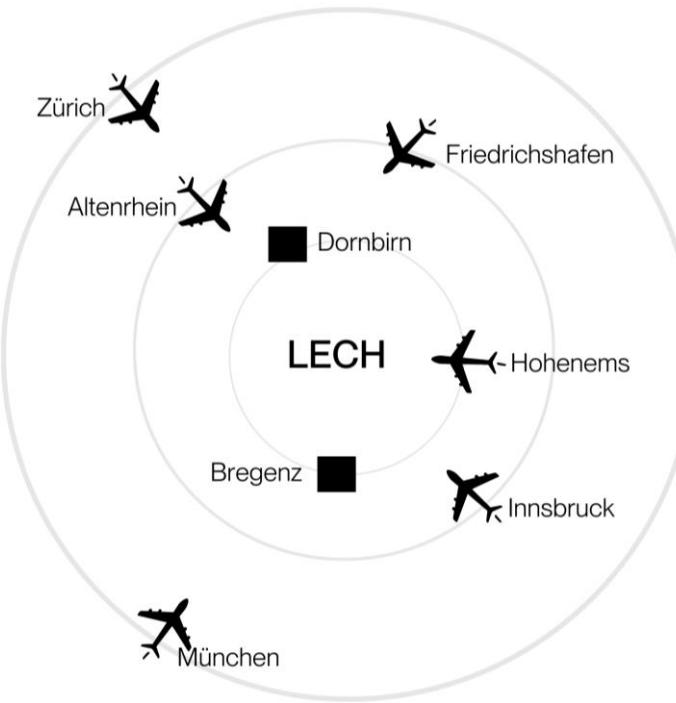
ANREISE

Mit dem Auto erreichen Sie Lech ab Zürich in ca. 2 Stunden und ab München in ca. 3 Stunden.

Mit dem Zug ist die Anreise entspannt und vom Bahnhof in Langen am Arlberg steigen Sie um in den Bus und erreichen Lech in weiteren 20 Minuten.

Für die Anreise mit dem Flugzeug empfehlen wir die nächstgelegenen Flughäfen in Friedrichshafen (DE), Altenrhein (CH) und Innsbruck (A) - jeweils ca. 1,5 h entfernt - oder die Flughäfen in Zürich (CH) - ca. 2 h entfernt und München (DE) ca. 3 Stunden entfernt.

Zudem bietet der LOIH Flugplatz in Hohenems Start- und Landemöglichkeiten für Motorflieger, Segelflieger und Hubschrauber. Dieser ist nur ca. 1 h entfernt.



UNSERE REFERENZEN



JUFA-Hotel Montafon Gantschier, Bartholomäberg

Die Lage des ehemaligen Hotels Wiesengrund war für ein Jugend- und Familiengästehaus ideal und die Hotelbetreiber, wie auch die Gemeinde waren von der künftigen Kooperation begeistert. Das bestehende Hotel wurde durch einen funktionalen Holz-, Glaszubau ergänzt, in dem unter anderem auch eine Indoor-Kletterhalle untergebracht ist.



Gewerbepark am Fischbach Dornbirn

Der Gewerbepark am Fischbach umfasst eine Fläche von ca. 17.000 m² und wurde im Zuge der Projektentwicklung zu einem erfolgreichen Gewerbepark entwickelt, der heute neben zahlreichen Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen auch einen Indoorspielplatz und eine Kinderbetreuung beinhaltet.



Schlossbräu Dornbirn

Im Rahmen der Projektentwicklung entstand auf dem 1.450 m² großen Grundstück ein Wohnbauprojekt, für das die VOGEWOSI als Käufer gewonnen werden konnte. Heute befindet sich hier eine moderne Wohnanlage mit 24 Wohnungen, 22 Tiefgaragenplätzen und mit einer städtischen Kinderbetreuung.



Areal 23 Dornbirn

Das Textilunternehmen J.M. Fussenegger entwickelt sich weiter und betreibt den Businesspark Areal 23 in Dornbirn. Das Areal 23 umfasst eine Fläche von ca. 80.000 m² und wurde im Zuge der Projektentwicklung zu einem erfolgreichen Gewerbe- und Industriepark entwickelt, der heute ca. 60 Unternehmen mit ca. 350 Beschäftigten aus den unterschiedlichsten Branchen beherbergt.

ÜBER UNS

Rund 3 Jahrzehnte Immobilien-Know-how von Petra Kreuzer: Das ist das Fundament der Kreuzer Immo. Die Projektentwicklerin und Bauträgerin erkennt Chancen und entwickelt Liegenschaften zu werthaltigen Immobilien im Gewerbe und im Wohnbau. So entstehen besondere Gebäude, die architektonisch, atmosphärisch, ökonomisch und ökologisch überzeugen.

Projektentwickler

Als Projektentwickler haben wir umfangreiche Kenntnisse über den Immobilienmarkt und eine langjährige Erfahrung. Das Ergebnis ist die Wertsteigerung von bebauten, wie auch unbebauten Liegenschaften.

Bauträger

Als Bauträger kaufen und bebauen wir chancenreiche Grundstücke mit hochwertigen Immobilien und verkaufen die einzelnen Wohn- oder Gewerbeeinheiten mit kompetenter und bedürfnisorientierter Beratung.

Immobilienmakler

Als Immobilienmakler vermitteln wir mit unserer jahrelangen Erfahrung Objekte von Dritten zum Kauf oder zur Miete. Dabei sind wir vertrauensvoller Partner für den Vermieter bzw. den Verkäufer sowie auch für den Mieter bzw. den Käufer.

Mietverwalter

Als Mietverwalter schlüpfen wir in die Rolle des Vermieters und übernehmen alle mit der Vermietung verbundenen Aufgaben. Unsere Tätigkeit beginnt bei der Eingangstüre, denn hier endet der Aufgabenbereich der Hausverwaltung.



Kreuzer Immo Solution GmbH
Dr.-Anton-Schneider-Straße 2 | 6850 Dornbirn | Österreich
T: +43 5572 205 255 | office@kreuzerimmo.com | kreuzerimmo.com

Nebenkostenübersicht Kauf/Verkauf/Baurecht

Information zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023

- I. Grundlagen der Maklerprovision
- II. Nebenkosten bei Kaufverträgen
- III. Nebenkosten bei Vermittlung von Baurechten
- IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen
- V. Energieausweis
- VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern
- VII. Rücktrittsrechte
- VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerungen

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 13M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/□2.□OGO/□2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzesbesteckte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

**KREUZER
IMMO**

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch Frau Mag. Petra Kreuzer vertreten ist.

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

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

I. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (2)** Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (3)** Leistungen nach Abs.1 und Abs.2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des §1336 ABGB.

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

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung 3,5%
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1%
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)
6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:** Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) **bei Kauf, Verkauf oder Tausch von**
 - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
 - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - **Unternehmen aller Art**
 - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück**bei einem Wert**
 - bis EUR 36.336,42 je 4%
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 (Schwellenwertregelung gem. §12 Abs.4 ImmMV)
 - ab EUR 48.448,51 je 3% von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20% USt.
 - b) **bei Optionen**
 - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50% des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50% erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer

Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als

Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor.

Bei der Ermittlung des Grundstückswertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§2 Abs.4 Grundstückswertverordnung):

Grundwert

a) *Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs.2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.*

b) *Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2% des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs.2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.*

Gebäudewert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach §2 Abs.3 der Grundstückswertverordnung zu berechnen.

2. Grundbucheintragungsgebühr

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

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

- 10 bis 30 Jahren.....3%
- über 30 Jahre.....2%

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2% eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3% zzgl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung §12 Abs.4 ImmMV). Da die Obergrenze mit 2% des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

1. **Grundbucheintragungsgebühr**.....1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung.....0,6%
3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

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

V. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

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

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

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

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

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,00 zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,00 konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

S30b 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.

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. §30c KSchG

§30c KSchG (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§14 Abs.2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

(2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs.1 bestimmte Frist vereinbart werden.

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

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat,
 - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§1 Abs.2 Z6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§1 Abs.2 Z7 FAGG);

§4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den Namen oder die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
3. gegebenenfalls
 - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufs-formulars gemäß Anhang I Teil B,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß §15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß §16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach §18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß §1 Abs.4 Z4 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 Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§2 Z4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
18. gegebenenfalls - soweit wesentlich - die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs.1 Z2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs.1 Z8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

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

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs.1 Z4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs.1 Z9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

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

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

S5 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 Z11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

S7 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 Z1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen

Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht – mit **Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in §4 Abs.1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs.1 zu erteilen.

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

Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach §18 Abs.1 Z11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

S8 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 Z1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

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

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

(4) Die Abs.1 bis 3 gelten auch für die in §1 Abs.2 Z8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs.2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in §1 Abs.2 Z2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs.1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition »dauerhafter Datenträger«: Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergiebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

S9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

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

VII. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

S11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

S12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach §4 Abs.1 Z8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in §11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

S13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Musterwiderrufsformular 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

S10 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 Z8 und 10 nicht nachgekommen ist *Siehe Anhang

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

- a. entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,
- b. oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach §30a KSchG

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

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

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

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§3 Abs.4 KSchG).

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach §3 KSchG

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

Ein **Verbraucher** (§1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- noch die **Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

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

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§3 Abs.4 KSchG).

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach §5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als EUR 150,00 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach §7 Abs.6 Z2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll);
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach §7 Abs.6 Z3 lit.c (wenn die Sicherungspflicht nach §7 Abs.6 Z3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll);
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll);
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach §9 Abs.4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt.1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das **Rücktrittsrecht** schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor

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

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

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung. Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären.

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

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

»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 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2% pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

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

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

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

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

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gem. §20 Abs.2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) 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 abgesetzten 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 Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20% Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

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

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

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

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

An

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

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

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

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum

Unterschrift des Verbrauchers
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen