

# Nebenkostenübersicht und weitere Informationen

für den Kauf und Verkauf einer Immobilie sowie für Miete und Pacht

## Kaufverträge

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1. Grunderwerbsteuer</b> vom Wert der Gegenleistung <b>3,5%</b></p> <p><b>2. Grundbuchseintragungsgebühr</b> (Eigentumsrecht) <b>1,1%</b></p> <p><b>3. Kosten der Vertragserrichtung</b> und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren</p> <p><b>4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren</b> (länderspezifisch)</p> <p><b>5. Förderungsdarlehen</b> bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen<br/>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.</p> <p><b>6. Allfällige Anliegerleistungen</b> laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)</p> | <p><b>7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)</b></p> <p><b>A: bei Kauf, Verkauf oder Tausch von</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen</li> <li>• Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird</li> <li>• Unternehmen aller Art</li> <li>• Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück</li> </ul> <p><b>bei einem Wert</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bis EUR 36.336,42.....je 4 %,</li> <li>• von EUR 36.336,49 bis EUR 48.448,51.....je EUR 1.453,46</li> <li>• ab EUR 48.448,58.....je 3 %,</li> </ul> <p>von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich 20 % Ust</p> <p><b>B: bei Optionen</b></p> <p><b>50 % der Provision gem. Punkt 7. A,</b> welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet wird.</p> |
|--|---|

## Mietverträge

- **Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):**  
Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die entfallenden Bruttomietzinse (inkl. USt.) mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem 18-fachen des Jahreswertes. Abweichend vom ersten Satz sind bei Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind) die Bruttomietzinse (inkl. USt.) höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen.
- **Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.
- **Vermittlungsprovision:**

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)/Vermieter	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)/Mieter
Unbefristet oder Frist länger als 3 Jahre	3BMM	2BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3BMM	1BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch  ½ BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch  ½ BMM
Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)/Vermieter	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)/Mieter
Unbefristet oder Frist länger als 3 Jahre	3BMM	3BMM
Befristung auf mindestens 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3BMM	2BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3BMM	1BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer

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. Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden. Gemäß § 24 MaklerVO ist für die Berechnung der Provisionsgrundlage die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig mit ein zurechnen, wenn es sich um die Vermietung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf.

## Hypothekendarlehen

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1. Vergebührung des Darlehensvertrages (§33 TP 8 GebG)</b> bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre <b>0,8%</b></p> <p><b>2. Grundbuchseintragungsgebühr</b> <b>1,5%</b></p> <p><b>3. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung</b> <b>1,2%</b></p> <p><b>4. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarifblatt</b> <b>0,6%</b></p> <p><b>5. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif</b></p> | <p><b>6. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif</b></p> <p><b>7. Vermittlungsprovision:</b> darf den Betrag von <b>2 %</b> 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 <b>5%</b> der Darlehenssumme nicht übersteigen.</p> |
|--|---|

## Kurzinformation Energieausweis

Der Energieausweis soll den Energiebedarf und die energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes aufweisen und auf einen Blick eine Auskunft über die energietechnische Beschaffenheit eines Gebäudes geben, sowie Entscheidungen über eventuelle sowie Sanierungs- oder Verbesserungsmaßnahmen erleichtern. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestandnahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben (§ 3 EAVG). Sämtliche Ausnahmen zur Vorlagepflicht sind im § 5 EAVG taxativ normiert. Wer gegen die Vorlagepflicht gem. §§ 3 und 4 EAVG verstößt, begeht eine Verwaltungsübertretung welche mit einer Geldstrafe bis zu EURO 1.450,- geahndet werden kann. Der Verstoß des Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat.

## Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

### Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren wurde abgeschafft.

Als Grundstücke gelten:

- Grund und Boden,
- Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und
- grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte).

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "Alt-Grundstücke", das sind die meisten vor dem 31. März 2002 angeschafften Grundstücke, normalerweise nur eine moderate Einkommensteuer von 4,2 % (ab dem Jahr 2016; vorher 3,5 %) des Veräußerungserlöses anfällt.

Von der Immobilienvermögensteuer erfasst sind nur entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge. Nicht steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienvermögensteuer an.

Von der Besteuerung ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz der Veräußerer sowie selbst hergestellte Gebäude.

### Höhe des Steuersatzes:

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab dem Jahr 2016 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 30 % (ab dem 1. April 2012 bis inklusive 2015: 25 %) und wirken nicht progressionserhöhend für das Resteinkommen.

Werden die anderen laufenden Einkünfte der Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 30 % (ab dem Jahr 2016; vorher 25 %) besteuert, so kann auf Antrag der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 30 % (ab dem Jahr 2016; vorher 25 %) unterliegen.

### Allgemeines zur Gewinnermittlung

Der Veräußerungsgewinn wird jedenfalls durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten bestimmt.

Der Veräußerungserlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zu unterscheiden zwischen

- **Neu-Grundstücken** (hier werden die tatsächlichen Anschaffungskosten – gegebenenfalls adaptiert – abgezogen) und
- **Alt-Grundstücken:** Im Normalfall werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher 14 % des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 % (ab dem Jahr 2016; vorher 25 %) zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 4,2 % (ab dem Jahr 2016; vorher 3,5 %) vom Veräußerungserlös beträgt.

Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der Widmung von Grünland in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal statt mit 86 % nur mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Dadurch soll mit der Umwidmung verbundene Wertsteigerung pauschal miterfasst werden. Dies wurde in der öffentlichen Diskussion häufig als "Umwidmungssteuer" bezeichnet, was allerdings insoweit missverständlich ist, weil die Umwidmung selbst noch keine Besteuerung auslöst, sondern erst ein nachfolgender Verkauf des umgewidmeten Grundstücks. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt damit 60 % des Erlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 % (ab dem Jahr 2016; vorher 25 %) zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 18 % (ab dem Jahr 2016; vorher 15 %) vom Veräußerungserlös beträgt.

Für diese Einordnung kommt es darauf an, ob das veräußerte Grundstück am 31. März 2012 steuerverfangen war (das heißt, ob die grundsätzlich zehnjährige Spekulationsfrist gemäß Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 noch nicht abgelaufen ist) oder nicht.

Im betrieblichen Bereich sind Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung von Grundstücken vorrangig mit positiven Einkünften aus der Veräußerung oder Zuschreibung solcher Grundstücke desselben Betriebes zu

## Weitere Informationen

### 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 Geschäftes 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.

verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf zu 60 % (ab dem Jahr 2016; vorher 50 %) ausgeglichen werden.

Im außerbetrieblichen Bereich können ab dem 1. Jänner 2016 60 % der Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen entweder über 15 Jahre verteilt mit Überschüssen aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen oder auf Antrag im Jahr der Verlustentstehung zur Gänze mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen werden.

### Ausnahmen von der Immobilienvermögensteuer:

- **Hauptwohnsitzbefreiung:** Steuerfrei ist wie bisher die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz der Steuerpflichtigen handelt. Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist wie bisher das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, indem die Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für min. 2 Jahre gewohnt haben. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt nunmehr auch dann zum Tragen, wenn die Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) min. 5 Jahre durchgehend in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer" gewohnt haben ("5 aus 10-Regelung").

- **Herstellerebefreiung:** Steuerfrei sind wie bisher auch Gewinne aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes. Der Grund und Boden ist hier jedoch steuerpflichtig, sofern nicht auch die Hauptwohnsitzbefreiung anwendbar ist. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn die Steuerpflichtige/der Steuerpflichtige das Gebäude von Grund auf neu errichtet (also ein "Hausbau") und keine – auch umfassende – Fertigstellung oder Renovierung vorliegt und das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch ein beauftragtes Unternehmen errichtet wurde, die Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatten. Die Veräußerer müssen selbst Hersteller des Gebäudes sein; vom Rechtsvorgänger selbst hergestelltes Gebäude sind daher von der Herstellerebefreiung nicht erfasst.

Eine Ausnahme von der Herstellerebefreiung kommt insoweit zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre der Erzielung von Einkünften gedient hat: Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

- **Enteignungen:** Steuerfrei sind wie bisher Veräußerungen im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs (Enteignungen).

- **Bestimmte Tauschvorgänge:** Steuerfrei sind Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahrens, wobei hier die steuerungsrelevanten Daten der eingetauschten Grundstücke fortgeführt werden müssen.

Die **Einhebung/Abfuhr der Einkommensteuer** für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt grundsätzlich durch Parteienvertreter (Notare oder Rechtsanwälte). Zwingend ist dies in allen Fällen vorgesehen, in denen die Parteienvertreter auch die Grunderwerbsteuer der Erwerber selbst berechnet.

### 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. Stabilitätsgesetz 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.

### Verkauf von Waldgrundstücken

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

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes. 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 zu-rechenbaren 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.

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

#### **Informationspflichten gegenüber Verbrauchern- Informationspflichten des Immobilienmaklers**

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

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. **Anmerkung:** Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

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

anzuwenden auf:

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

**Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, 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 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs. 2 Z 7 FAGG);

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

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang, 2. den Namen oder die Firma des Unternehmers sowie die Anschrift seiner Niederlassung,

3. gegebenenfalls

a) die Telefonnummer, die Faxnummer und die E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,

b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und

c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,

4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,

5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,

6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,

7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,

8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,

9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,

10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,

11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,

12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien, 13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,

14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,

15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,

16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,

17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,

18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und

19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

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

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der Muster-Widerrufsbelehrung erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung

gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

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

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach

Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, 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 AGVs**

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

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

### Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen (FAGs)

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

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

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

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

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

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

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden. Definition „dauerhafter Datenträger“: Papier, USB-Stick, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

### Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

(2) Bei einem FAG 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.

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

### Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

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

### Unterliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

**§ 12 FAGG (1)** Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene

Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

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

### Ausübung des Rücktrittsrechts

**§ 13 FAGG (1)** Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür 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 Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

### Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

**§ 10 FAGG** Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, 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 Verträgen 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 anteilige zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

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

### Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

**§ 18 FAGG (1)** Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei FAGs oder AGVs über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde. Rücktrittsrecht laut §30a KSchG

- 1) am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
- 2) seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- 3) an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- 4) zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; (§30a KSchG) oder seine Vertragserklärung
- 5) weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- 6) noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§3 KSchG) kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§30a KSchG) bzw. nach Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG).

**Anmerkung:** Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund 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.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§30a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.