

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Realtransfer Immobilienberatungsgesellschaft m.b.H.

Hietzinger Hauptstrasse 22 Ekazent, Stg. A/2. Stock/2, 1130 Wien

Geschäftsführer: Schmied Franz

Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien FN 121778k

Immobilienmakler. Mitglied der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Wien

Tel: 01 9823781-0 / Fax: 01 9823781-15 / e-Mail: office@realtransfer.at

Fassung vom August 2002

1. Die Realtransfer Immobilienberatungsgesellschaft m.b.H. ("Realtransfer") übt die Geschäfte eines Immobilienmaklers aus. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen ("AGB") gelten für alle (auch zukünftige) Geschäfte zwischen der Realtransfer und ihren Kunden, und zwar ungeachtet dessen, ob diesbezügliche Verträge schriftlich, mündlich oder schlüssig vereinbart werden. Diese AGB berücksichtigen insbesondere die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Rechtsverhältnisse der Makler und des Konsumentenschutzgesetzes sowie die Verordnung über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler in ihrer geltenden Fassung; diese gesetzlichen Bestimmungen sowie das gesamte sonstige österreichische Bundesrecht können über das Rechtsinformationssystem der Republik Österreich unter <http://www.ris.bka.gv.at> abgerufen werden.

2. Angebote der Realtransfer erfolgen freibleibend und unverbindlich. Für eine zwischenzeitige Verwertung nach Bekanntgabe, Bewerbung oder Onlinestellung (Verkauf, Vermietung, Verpachtung und ähnliches) angebotener Objekte durch die Realtransfer selbst oder Dritte wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Ist dem Empfänger einer Information ein von der Realtransfer angebotenes Objekt bereits als vermietbar bzw. verkäuflich bekannt, ist die Realtransfer darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen; für Schäden einschließlich des entgangenen Gewinns bei einer Verletzung dieser Verpflichtung haftet der Empfänger.

3. Aufgrund eines allgemeinen Geschäftsgebrauches für Immobilienmakler ist die Realtransfer berechtigt, bei der Vermittlung von Objekten auch die andere Vertragsseite zu vertreten. Aus dem Anbot eines Objektes ist allerdings nicht zu schließen, dass die Realtransfer in jedem Fall auch die andere Seite vertritt.

4. Alle Angaben erfolgen nach besten Wissen und Gewissen im Zeitpunkt der Bekanntgabe, Bewerbung oder Onlinestellung (Verkauf, Vermietung, Verpachtung und ähnliches) angebotener Objekte. Für die nachfolgende Richtigkeit wird, insbesondere auch, wenn Angebote auf der Website abrufbar bleiben, keinerlei Gewähr oder Haftung übernommen. Insbesondere Angaben über Größe, Lage und Beschaffenheit, Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen oder aus einem Sachverständigengutachten hervorgehen, erfolgen hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit ohne Gewähr oder Haftung. Die Realtransfer übernimmt keinerlei Verpflichtung, Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten auf

ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen oder prüfen zu lassen. Bei Planskizzen und schematischen Darstellung wird weder für die Maßstabgenauigkeit noch die Übereinstimmung mit den Naturmaßen Gewähr oder Haftung übernommen. Des weiteren wird keinerlei Gewähr oder Haftung für Druckfehler in Printmedien sowie für Schreib- und Übermittlungsfehler im Internet geleistet. In jedem Fall wird die Gewährleistung oder Haftung für alle jene rechtlichen oder tatsächlichen Eigenschaften eines Objekts ausgeschlossen, bezüglich derer ein Kunde auch gegenüber seinem Vertragspartner auf Gewährleistung oder Haftung verzichtet.

5. Eine Vervielfältigung und Verbreitung der von der Realtransfer zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Fotos, Exposés, Planskizzen, Grundbuchauszüge, Bebauungsbestimmungen etc.) ist nicht gestattet. Diese Bestimmung bezieht sich auch auf im Internet abrufbare Verkaufsunterlagen und sonstige im Internet abrufbare Inhalte. Insofern Verkaufsunterlagen und sonstige im Internet abrufbare Inhalte urheberrechtlichem Schutz zugänglich sind, bleiben alle Rechte mit der Ausnahme freier Werknutzungen nach dem Urheberrechtsgesetz, insbesondere die Rechte des Vervielfältigens, Verbreitens, Vermietens und Verleihens, Ausstellens, Sendens, Vortragens, Aufführens und Vorführens, bei der Realtransfer und/oder jener natürlichen oder juristischen Person, die als Urheber bezeichnet wird. Mit einer Weitergabe von urheberrechtlich geschützten Verkaufsunterlagen werden dem Empfänger keinerlei Werknutzungsrechte und/oder Werknutzungsbewilligungen eingeräumt.

6. Hinsichtlich der von der Realtransfer bekannt gegebenen Informationen ist der Kunde und/oder sonstige Empfänger zur Verschwiegenheit verpflichtet und haftet für alle Schäden der Realtransfer einschließlich des entgangenen Gewinns bei einer Verletzung dieser Verpflichtung. Jede Bekanntgabe der von der Realtransfer angebotenen Objekte oder der von der Realtransfer namhaft gemachten Interessenten an Dritte, einschließlich von Familienangehörigen, Verwandten oder verbundenen Unternehmen, bedarf der vorherigen Zustimmung der Realtransfer.

7. Dagegen hat ein Kunde, der ein von der Realtransfer vermitteltes Geschäftes (also eines, hinsichtlich dessen die Realtransfer den Interessenten namhaft gemacht oder für dessen Abschluss die Realtransfer in anderer Weise verdienstlich geworden ist) abschließt, seinem Vertragspartner bekannt zu geben, dass die Vermittlung durch die Realtransfer erfolgt ist. Der Kunde haftet für alle Schäden der Realtransfer einschließlich des entgangenen Gewinns bei einer Verletzung dieser Verpflichtung.

8. Die Realtransfer wird gegenüber Kunden, Interessenten und sonstigen Empfängern von Informationen vorbehaltlich ausdrücklich gegenteiliger schriftlicher Vereinbarung ausschließlich entgeltlich tätig. Mit dem Empfang und/oder der Verwertung von durch die Realtransfer erteilten Informationen wird die Provisionspflicht anerkannt. Mangels oder bis zur ausdrücklichen Vereinbarung anderer Provisionssätze erfolgen Leistungen der Realtransfer zu den Provisionshöchstätzen gemäß der Verordnung über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.

9. Im Regelfall entsteht die Provisionspflicht mit Abschluss eines (mündlichen oder schriftlichen) Vertrages über das angebotene Objekt (Herstellung der Willensübereinstimmung) mit dem namhaft gemachten Interessenten und wird mit diesem Abschluss auch fällig. Eine Provisionspflicht entsteht auch dann, wenn der Interessent von der Realtransfer zwar nicht namhaft gemacht worden ist, aber die Realtransfer in anderer Weise für den Abschluss eines Geschäftes verdienstlich tätig geworden

ist. Ebenso entsteht eine Provisionspflicht, wenn auf Grund der Tätigkeit der Realtransfer zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Dass für die Durchführung eines Vertrages im Grundbuch noch eine Urkunde in besonderer Form zu errichten ist, zum Beispiel ein notariell beglaubigt unterfertigter Kaufvertrag, schiebt die Fälligkeit einer Provision nicht auf.

10. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- (a) der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird oder anstatt des ursprünglich ins Auge gefassten Geschäftes ein zweckgleichwertiges abgeschlossen wird;
- (b) das im Auftrag an die Realtransfer bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Kunde entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- (c) mit dem von der Realtransfer vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der Realtransfer fällt;
- (d)

das im Auftrag an die Realtransfer bezeichnete Geschäft nicht mit dem Kunden, sondern mit einer anderen natürlichen oder juristischen Person zustande kommt, weil der Kunde dieser die ihm von der Realtransfer 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

(e)

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

Der volle Provisionsanspruch entsteht bei einem Alleinvermittlungsauftrag zusätzlich, wenn

- (f) der Alleinvermittlungsauftrag vom Kunden vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- (g) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Kunden beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- (h)

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

11. Zur besseren Betreuung von unseren Kunden empfehlen wir den Abschluss von Alleinvermittlungsaufträgen. Wenn ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt ist, gelten zusätzlich folgende Bedingungen:

(a) Der Alleinvermittlungsauftrag muss befristet sein, wobei allerdings der Kunde provisionspflichtig wird, wenn er das vermittelte Geschäft mit einem von der Realtransfer während der Auftragsdauer vermittelten Kunden oder aufgrund einer sonstigen verdienstlichen Tätigkeit der Realtransfer während der Vertragsdauer erst nach der Beendigung des Alleinvermittlungsauftrag abschließt;

(b)

Alle direkten oder durch andere Makler benannten Interessenten des Kunden sind an die Realtransfer zu verweisen.

12.

Im Fall des Zahlungsverzugs des Kunden ist die Realtransfer berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der europäischen Zentralbank geltend zu machen; dies auch dann, wenn der Kunde kein Unternehmer ist. Dabei ist der Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, der am letzten Kalendertag eines Halbjahres gilt, für das nächste Halbjahr maßgebend. Die Realtransfer kann außer den gesetzlichen Zinsen auch den Ersatz anderer, vom säumigen Schuldner verschuldeter und ihr erwachsender Schäden geltend machen, insbesondere die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, einschließlich der Kosten eines Inkassobüros oder von Rechtsanwälten, solange diese Kosten in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

13.

Die Realtransfer haftet, insofern in diesen AGB an anderer Stelle sowie in einem Auftrag die Haftung nicht ausgeschlossen wird, für eigenes Verschulden und das ihrer Erfüllungshilfen, jedoch nicht bei leichter Fahrlässigkeit. Für den Entgang von Gewinn wird auch bei grober Fahrlässigkeit keine Haftung übernommen. Schadenersatz wegen Verletzung einer vorvertraglichen Warnpflicht kann die Realtransfer jedenfalls ausschließlich dann leisten, wenn der Kunde den Verwendungszweck der von der Realtransfer zu vermittelnden Objekte detailliert schriftlich bekannt gegeben hat. Hat der Kunde dies unterlassen, so verzichtet er auf alle Schadenersatzansprüche gegenüber die Realtransfer, die ihren Grund in einer Verletzung der Warnpflicht haben.

14.

Auf die Rechtsbeziehung zwischen der Realtransfer und dem Kunden findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung. Für Kunden, die Unternehmer sind, wird für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesen Rechtsbeziehungen die ausschließliche Zuständigkeit der für die Ausübung der Handelsgerichtsbarkeit in Wien berufene Gerichte vereinbart.

WEITERE WICHTIGE HINWEISE FÜR KUNDEN

(Alle Angaben ohne Gewähr und bezogen auf den August 2002)

A.

Nebenkosten bei Kaufverträgen

1.

Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich);

2.

Grundbuchseintragungsgebühr Eigentumsrecht 1%;

3.

Kosten der Vertragserrichtung, Treuhandabwicklung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im zulässigen Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters (z.B. Rechtsanwälte oder Notare) sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren;

4.

Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (insbesondere bei Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke oder beim Erwerb durch Nichtösterreicher; länderweise unterschiedlich);

5.

Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens;

6.

Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.);

7.

Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

a)

Firma
(Stempel)

Informationsblatt

über die Provisionshöchstsätze der Immobilienmaklerverordnung (IMV 1996)
(BGBl. Nr. 98/1996 vom 28.6.1996)
Gegenstand der Vermittlung (Rechtsgeschäfte)

Die AGBs in Hinblick auf die Provisionssätze werden gerade von unserem Juristen auf den neuesten Stand gebracht, bei

Fragen diesbezüglich wenden Sie sich bitte zwischenzeitlich direkt an die Geschäftsleitung.

B.

Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1.

Vergebührung des Darlehensvertrages
bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre

0,8%

1,5%

2.

Grundbuchseintragungsgebühr

1,2%

3.

Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung

0,6%

4.

Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkunden Errichters

5.

Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

6.

Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

7.

Vermittlungsprovision: Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs 1 Verordnung über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so

darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

C. Konsumentenschutzbestimmungen

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

D.

Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1.

Veräußerungs- und Spekulationsgewinn steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht:

- a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können - abhängig von Buchwert und Veräußerungserlös - steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.
- b)

Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung. Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs 6 Einkommenssteuergesetz 1988 gegenüberzustellen. Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 3 Einkommenssteuergesetz 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs 2 Einkommenssteuergesetz 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist. Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch

den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

2.

Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn

a)

Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.

b)

Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.

c)

Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10%.

3.

Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

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

4.

Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs 2, 3 und 4 Einkommenssteuergesetz 1988 oder gemäß § 28 Abs 2 Einkommenssteuergesetz 1972 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

5.

Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

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

6.

Verkauf von Waldgrundstücken

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

E

Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

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

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

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

2. Rücktrittsrecht bei "Haustürgeschäften" nach § 3 KSchG

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

weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst

angebahrt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine "Urkunde" ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahrt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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

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

.

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

Maßgebliche Umstände sind

.

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

.

Wissen oder Wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.

Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
Angemessene Vertragsanpassung.

4.

Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 Bauträgervertragsgesetz

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 EURO 145,35 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

- a) alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;
- b) wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
- c) wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 Bauträgervertragsgesetz erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der
- d) wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 3 Bauträgervertragsgesetz erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
- e)

wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 Bauträgervertragsgesetz erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

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

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner 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 einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

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

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

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