



WOHNEN
St. Martin am
Silberwald, Schwaz

SILVER SCHWAZ

WOHNBAUFÖRDERUNG

ST. MARTIN / 6130 SCHWAZ

VERKAUF

Frau ORTNER
+43 (0)512 266 216 24
immobilien@ofa.at

OFA IMMOBILIEN GMBH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
ww.ofa.at

BAUHERR

Salina Invest GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
ww.ofa.at



OFA

WHO WE ARE

VON ANFANG AN DER RICHTIGE
ANSPRECHPARTNER IN SACHEN
WOHNTRAUM, BERATUNG, KONZEPTION
& PLANUNG.

Seit 1997 steht die Unternehmensgruppe Office Fahrner Architektur – kurz OFA – für moderne, zukunftsweisende und nachhaltige Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien, Architektur und Tourismus.

Mit der Kraft und den Visionen der rund 70 MitarbeiterInnen am Firmensitz in Tirol wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert. Das Portfolio umgesetzter Bauvorhaben ist ausdrucksstark, vielseitig und smart.

Innovationsgeist und Qualitätsbewusstsein - Stärken, die sowohl bei Neubauprojekten in exklusiven (Innen-)Stadtlagen, als auch bei sensiblen Dachgeschossausbauten auf historischer Bausubstanz, bestechen.

BAUTRÄGER
PROJEKTENTWICKLER
IMMOBILIEN
GENERALUNTERNEHMER
ARCHITEKTUR



ST. MARTIN

WOHNBAUFÖRDERUNG

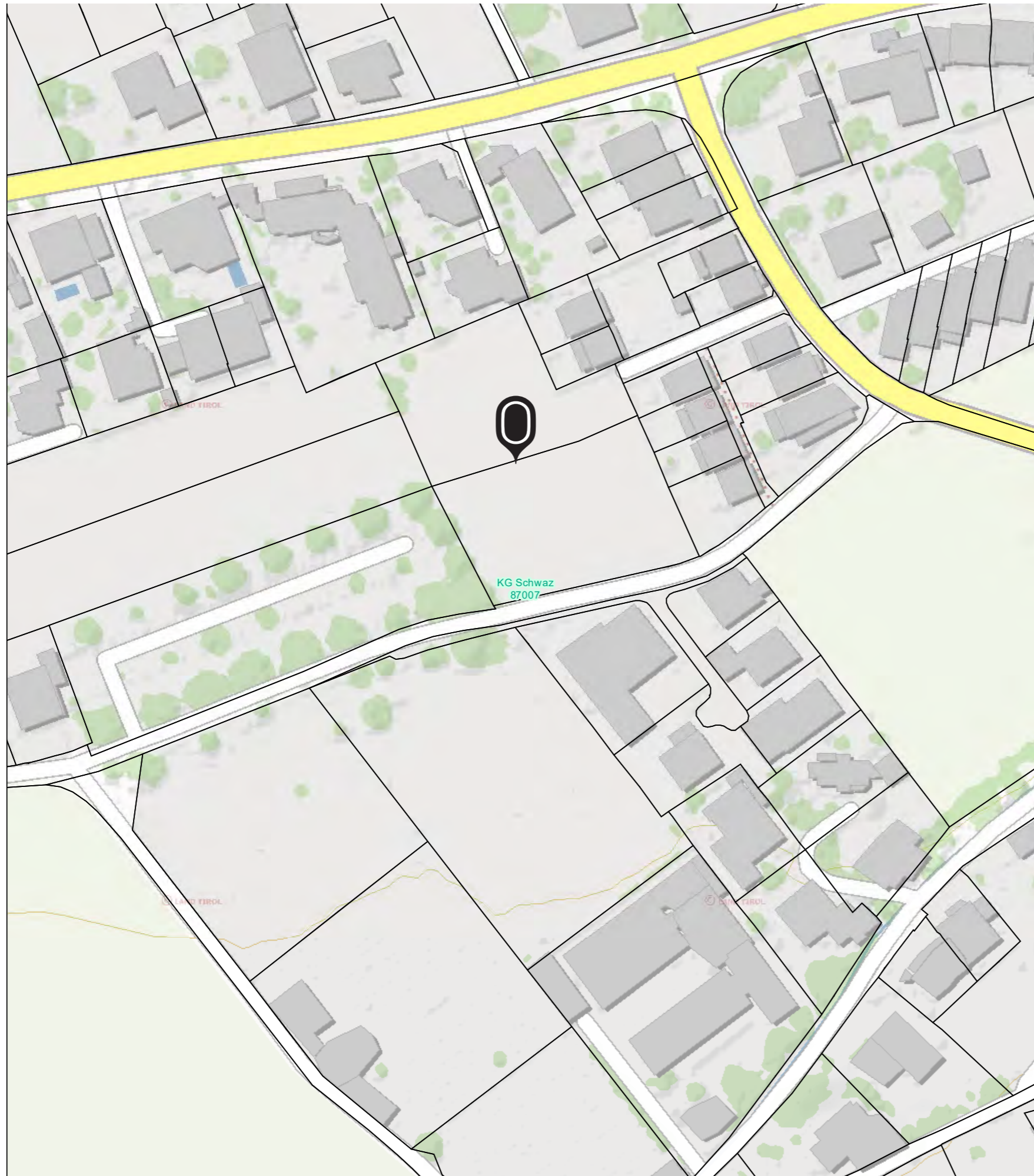
LAGE ST. MARTIN, SCHWAZ
 OBJEKTART NEUBAU
 WOHNUNGEN 5 Einheiten
 WOHNFLÄCHEN 47,32-64,43m²
 GESCHOSSE 2 oberirdische
 LIFT vorhanden
 Tiefgarage 5 Stellplätze
 Besucherparkplatz 2 Außenstellplätze
 HEIZUNG Wärmepumpe
ENERGIEAUSWEIS HAUS Amethyst
 Heizwärmebedarf 29,4 kWh/m²a = Klasse B
 Gesamteffizienz 0,68 = Klasse A+
ENERGIEAUSWEIS HAUS Bernstein
 Heizwärmebedarf 36,1 kWh/m²a = Klasse B
 Gesamteffizienz 0,70 = Klasse A+
ENERGIEAUSWEIS HAUS Cobalt
 Heizwärmebedarf 32,2 kWh/m²a = Klasse B
 Gesamteffizienz 0,68 = Klasse A+
 FERTIGSTELLUNG 2025
 TREUHÄNDER Dr. Stephan Kasseroler
 PROVISION provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Frau ORTNER
 +43 (0)512 266 216 24
 immobilien@ofa.at

OFA Immobilien GmbH
 Erlenstraße 17-19
 6020 Innsbruck





LAGE & UMFELD

DIE WOHNANLAGE

Umringt von Natur und Geschichte entstehen 3 Baukörper mit Blick ins Grüne. Die verschieden großen Wohnungen sind für jeden Bedarf zu haben. Eine Wohnung für sich allein oder mit Familie und Partner, in St. Martin am Silberwald findet jeder seinen Wohntraum.

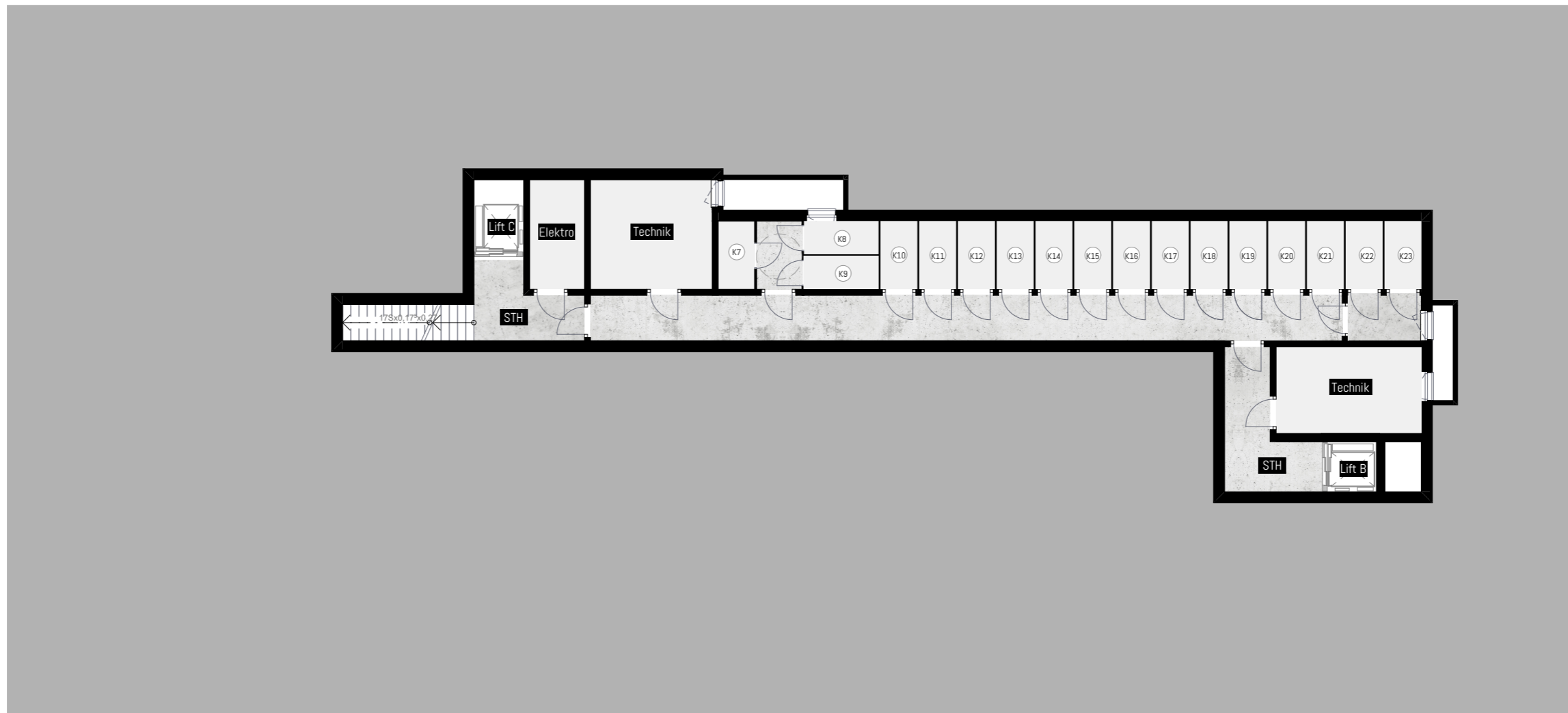
DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe des Schwazer Silberwaldes. Auf einem wunderschönen Forstweg folgt man den historischen Spuren der alten Silberstollen und gelangt zu einem schön angelegten Waldspielplatz. Nicht nur das Silberbergwerk Schwaz ist fußläufig zu erreichen, sondern auch die Burg Freundsberg. Auf ausgiebigen Spazierwegen kann man die Natur rund um die Wohnanlage besonders genießen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind praktisch nebenan. Verschiedenste Arztpraxen sowie das Krankenhaus Schwaz sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die nächste Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist in 5 Minuten zu erreichen, von wo man direkt zum Bahnhof Schwaz gelangt.

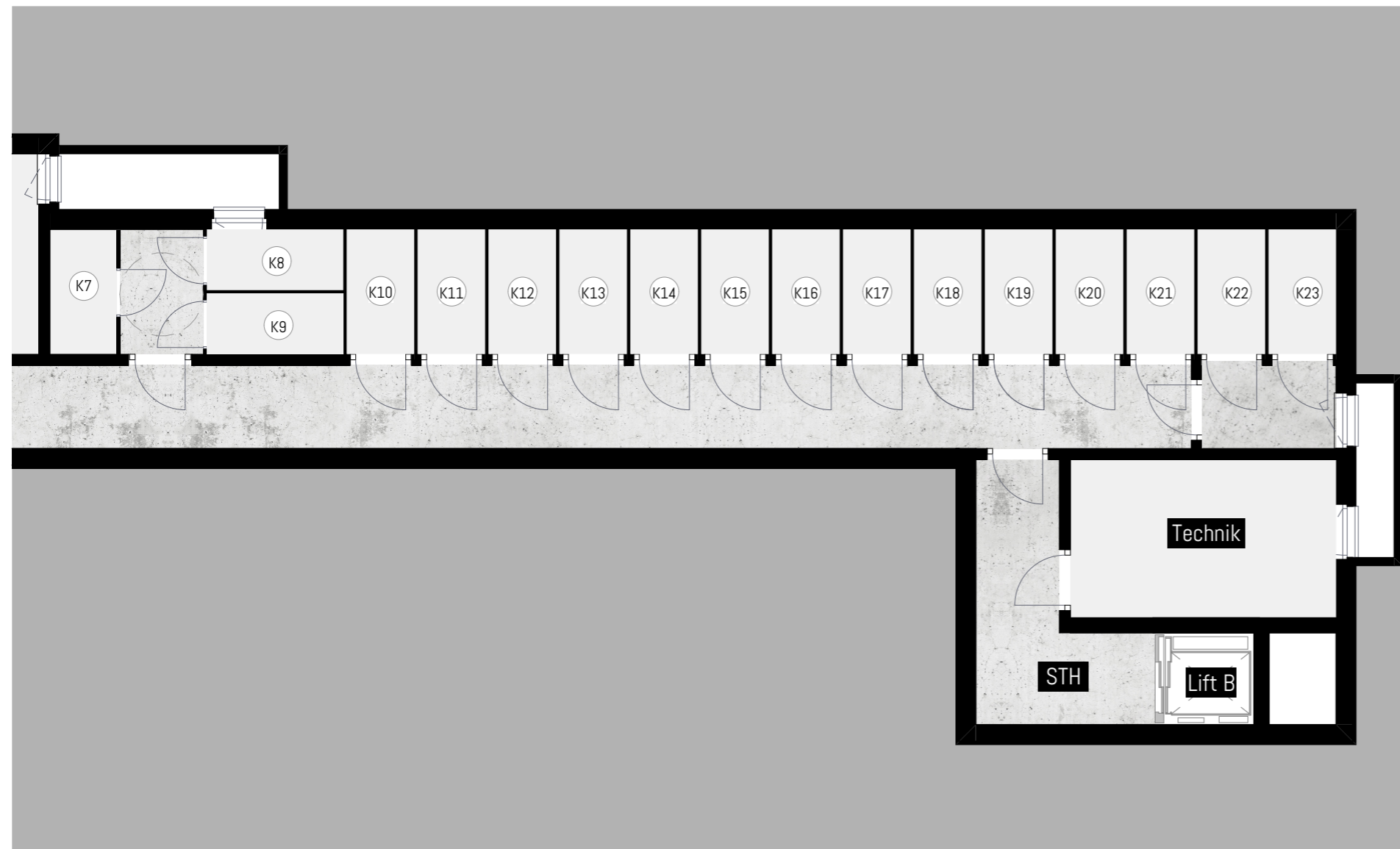
GESCHOSSPLAN

2. UNTERGESCHOSS



KELLERABTEILE

2. UNTERGESCHOSS



K7	2,69 m ²
K8	2,68 m ²
K9	2,68 m ²
K10	2,72 m ²
K11	2,72 m ²
K12	2,72 m ²
K13	2,72 m ²
K14	2,72 m ²
K15	2,72 m ²
K16	2,72 m ²
K17	2,72 m ²
K18	2,72 m ²
K19	2,72 m ²
K20	2,72 m ²
K21	2,72 m ²
K22	2,72 m ²
K23	2,72 m ²

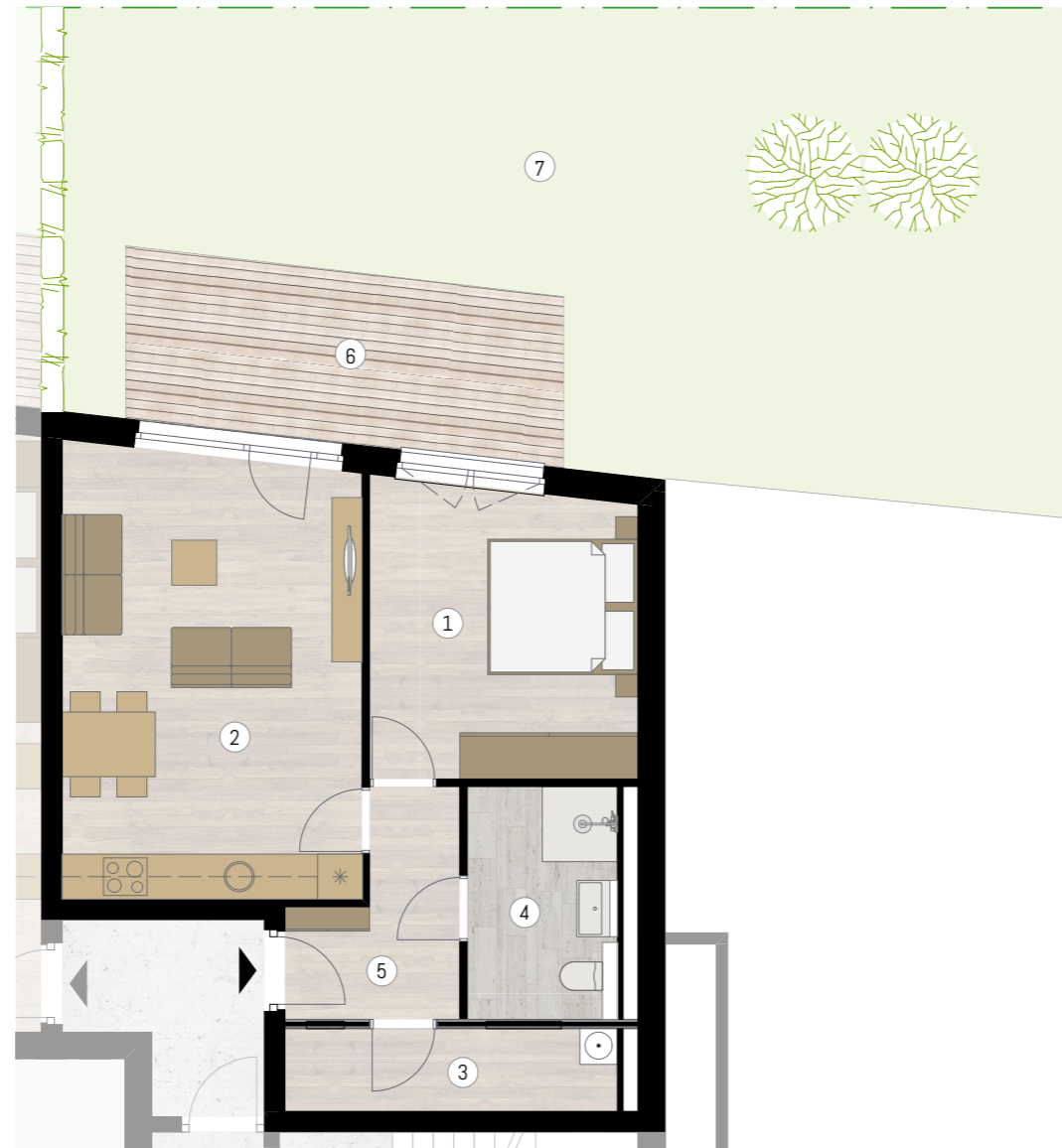
GESCHOSSPLAN

GARTENGESCHOSS



TOP B -1

GARTENGESCHOSS



WOHNFLÄCHE		53,59 m ²	
1	Zimmer	13,81 m ²	
2	Wohnküche	23,58 m ²	
3	AR	4,87 m ²	
4	Bad/Wc	5,92 m ²	
5	Garderobe	5,41 m ²	
6		Terrasse	13,42 m ²
7		Garten	68,94 m ²
K7	Kellerabteil	2,69 m ²	

KAUFPREIS

EIGENNUTZER

283.564 €



TOP B -2

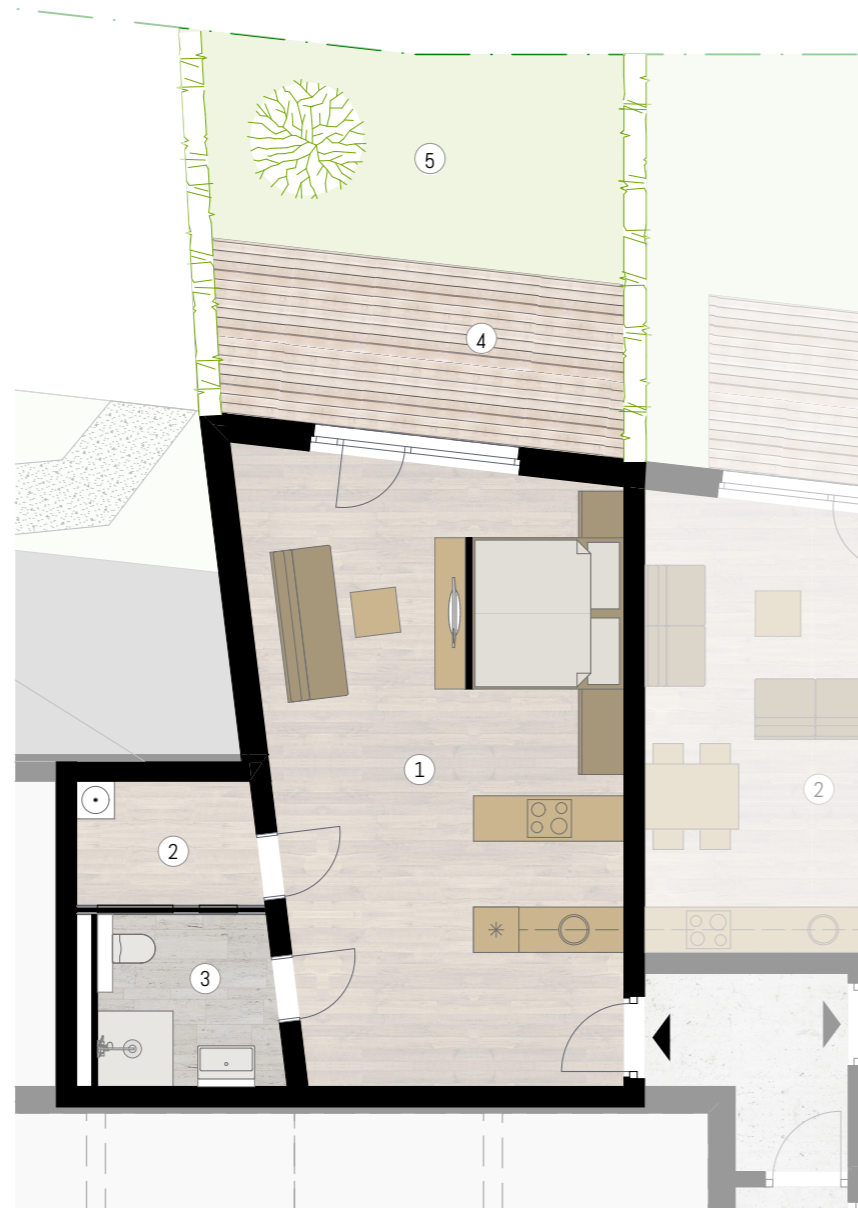
GARTENGESCHOSS

WOHNFLÄCHE		47,35 m ²
1	Wohnküche	38,31 m ²
2	AR	3,93 m ²
3	Bad/Wc	5,11 m ²
4	Terrasse	12,48 m ²
5	Garten	18,55 m ²
K8	Kellerabteil	2,68 m ²

KAUFPREIS

EIGENNUTZER

238.375 €



M 1:100, 1:500, 1:1 auf DIN A3

TOP C -1

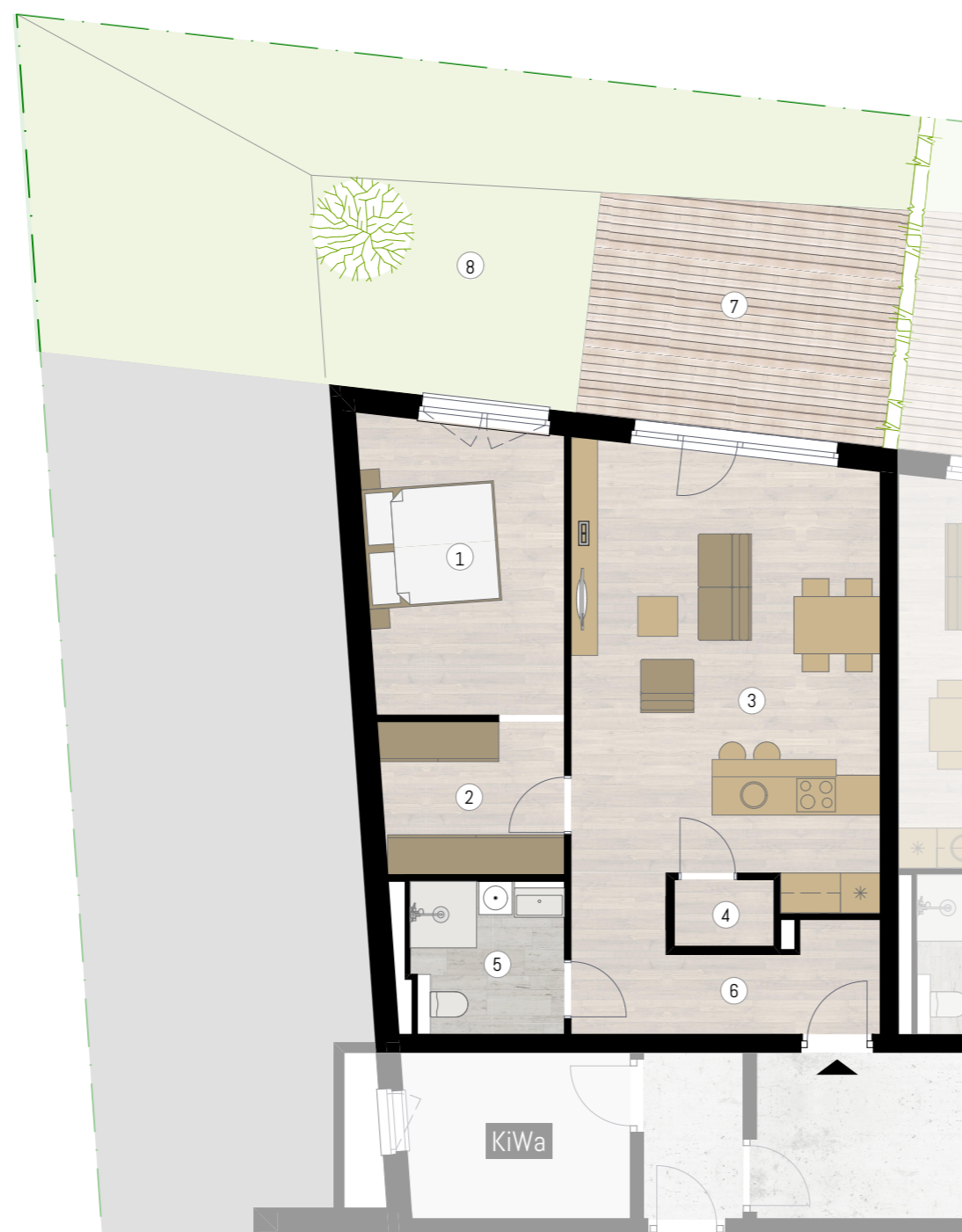
GARTENGESCHOSS

WOHNFLÄCHE		63,98 m ²
1	Zimmer	13,05 m ²
2	Schrankraum	6,30 m ²
3	Wohnküche	30,17 m ²
4	AR	1,50 m ²
5	Bad/Wc	4,99 m ²
6	Garderobe	7,97 m ²
7		Terrasse
		16,12 m ²
8		Garten
		50,40 m ²
K13		Kellerabteil
		2,72 m ²

KAUFPREIS

EIGENNUTZER

321.706 €



TOP C -2

GARTENGESCHOSS

WOHNFLÄCHE		51,39 m ²	
1	Zimmer	12,10 m ²	
2	Wohnküche	24,65 m ²	
3	AR	2,62 m ²	
4	Bad/Wc	6,03 m ²	
5	Garderobe	5,99 m ²	
6		Terrasse	12,97 m ²
7		Garten	23,32 m ²
K14		Kellerabteil	2,72 m ²

KAUFPREIS

EIGENNUTZER

259.384 €



M 1:100, 1:500, 1:1 auf DIN A3

OFA.AT

Wohnen in St. Martin am Silberwald, Schwaz

TOP C -3

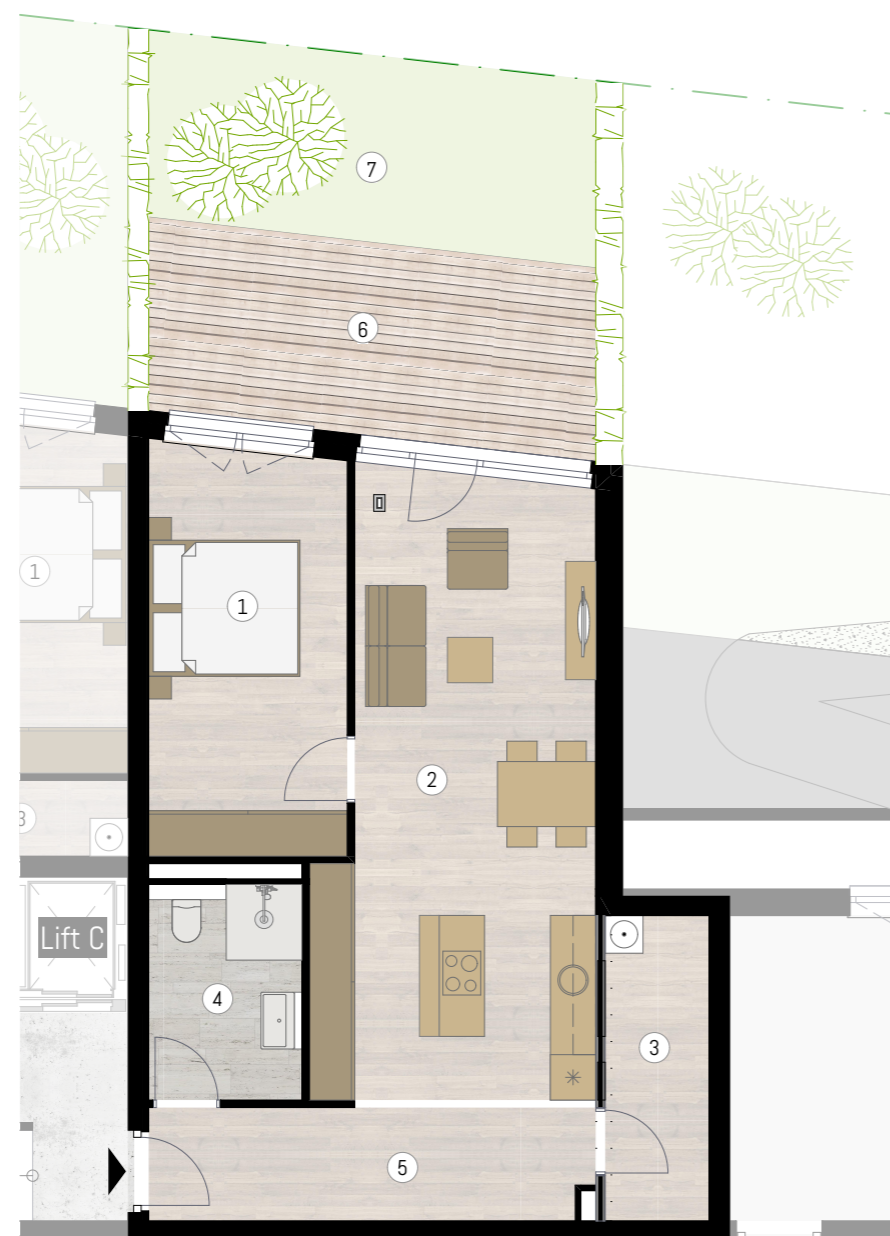
GARTENGESCHOSS

NUTZFLÄCHE		62,08m ²
1	Zimmer	14,12 m ²
2	Wohnküche	28,17 m ²
3	AR	5,56 m ²
4	Bad/Wc	5,49 m ²
5	Garderobe	8,74 m ²
6		15,17 m ²
7	Garten	17,83 m ²
K15	Kellerabteil	2,72 m ²

KAUFPREIS

EIGENNUTZER

300.386 €



BAU- UND AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG NEBENKOSTENÜBERSICHT

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Projekt: SILVER SCHWAZ - WOHNBAUFÖRDERUNG
ST. MARTIN

Bauträger

Salina Invest GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
ww.ofa.at

Architektur

OFA Architektur ZT GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
T.: +43 (0) 512/26 62 16 0
E.: office@ofa.at

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Projekt Silver – 6130 Schwaz

Version WBF 19.10.2023

Bauträger: Salina Invest GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
T.: +43 (0) 512/26 62 16 0
E.: immobilien@ofa.at

Architektur: OFA Architektur ZT GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
T.: +43 (0) 512/26 62 16 0
E.: office@ofa.at

1. ALLGEMEINE OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Salina Invest GmbH errichtet in Schwaz eine Wohnanlage mit 21 Wohnungen in unterschiedlicher Größe im Stadtteil St. Martin. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Südosten des Grundstückes – in der Tiefgarage stehen 25 Stellplätze sowie 2 Freistellplätze zur Verfügung. Auf der Tiefgarage entstehen drei Baukörper mit bis zu drei Geschossen. Sämtliche Aufenthaltsräume verfügen über großzügige Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume. Alle Einheiten sind mit Terrassen konzipiert. Den Erdgeschoßwohnungen sind zusätzlich Privatgärten zugeordnet.

Die vorhandene Infrastruktur und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind sehr gut. Fußläufig erreicht man das sehr schöne, einladende Zentrum der Silberstadt in wenigen Gehminuten. Eine optimale mobile Anbindung besteht an das Inntal an die Bundesstraße und Autobahn. Sämtliche wichtige Nahversorger, Apotheke, Banken, Schulen sowie Kinderbetreuungsstätten sind fußläufig erreichbar. Ein wunderbarer Ausblick auf die umliegende Bergwelt ergänzt die hohe Lebensqualität in der ruhigen Wohngegend von Schwaz. Sämtliche Freizeitaktivitäten wie Radfahren oder Spazieren können am nahen Silberberg ausgeführt werden.

2. BAUBESCHREIBUNG

Fundamente und tragende Kellerwände:
Fundamente beziehungsweise die Bodenplatte sowie die tragenden Kellerwände werden in Stahlbeton bzw. Beton nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Oberflächen werden schalrein ausgeführt.

Außenwände:

Sämtliche Wände werden in Massivbauweise/Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen errichtet. Die Wände werden innen verputzt bzw. gespachtelt. Die Wärmedämmung außen wird als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Geschoßdecken und Bodenaufbau:

Die Geschoßdecken und Dächer werden in Massivbauweise aus Stahlbeton und nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt. Der Fußboden in den Wohnungen wird mit einer Styrolloseschüttung bzw. Kiesschüttung und Trittschalldämmung, Estrich und dem jeweiligen Bodenbelag ausgeführt. Alle Estriche in den Wohnungen und Stiegenhäusern werden schwimmend verlegt. In den Wohnungen werden die Estriche als Heizestriche ausgeführt.

Wohnungstrennwände:

Tragende Trennwände werden in Stahlbeton mit einseitiger schalldämmender Vorsatzschale ausgeführt, nicht tragende Wände in Trockenbauweise als mehrfach beplankte Gipskartonständerwände.

Zwischenwände:

Nicht tragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände, doppelt beplankt, ausgeführt.

Hausgang und Treppen:

Der Hausgang, Treppenhaus sowie die Podeste werden als Stahlbetondecken mit Fußbodenaufbau ausgeführt. Als Belag wird ein Feinsteinzeugbelag gewählt.

Treppen:

Die Treppen werden in Massivbauweise aus Stahlbeton, belegt mit Feinsteinzeug hergestellt. Alle Laufplatten werden schalltechnisch von den Podesten entkoppelt. Die Wände werden teils verputzt bzw. gespachtelt. Sämtliche Übergänge und Anschlüsse werden als elastische Wartungsfugen ausgebildet. Stahlbetondecken, Podeste und Laufplatten werden teils in Sichtbeton, schalrein sowie teils gemalt ausgeführt.

Dachkonstruktionen und Terrassen:

Terrassen werden als Stahlbetonmassivdecken mit erforderlichen Gefällen ausgebildet bzw. auf entsprechendem Unterbau im Erdreich ausgeführt. Das Hauptdach wird als STB-Decke mit entsprechender Dämmung und Bitumeneindeckung ausgeführt.

Hauszugangstüre und Kellertüren:

Die Hauszugangstüre und Kellertüren werden als thermisch getrennte Aluminiumkonstruktionen in pulverbeschichteter Oberfläche, Farbe nach Wahl des Architekten, ausgeführt. Im Bereich der Hauszugangstüre ist außen eine bodenbündige Abstreifmatte oder ein Bodengitterrost vorgesehen.

Garagentor:

Es wird ein automatisch schließendes Tor als Rollgittertor bzw. Sektionaltor verbaut. Dieses ist mit Schlüssel und Fernbedienung bedienbar. Im Ausfahrtsbereich wird zudem ein Sensor (Radar) für eine automatische Öffnung installiert.

Spengler- und Abdichtungsarbeiten:

Die Abdichtung der Dächer und Balkone/Terrassen erfolgt als mehrlagige Bitumenabdichtung. Die Verblechungsarbeiten erfolgen mit Colorblechen, Sonderanschlüsse werden in Uginox ausgeführt. Die Einbindung der Fenstertüren in die weiterführenden Abdichtungslagen erfolgt mit Flüssigabdichtungen.

Blitzschutzanlage:

Die Wohnanlage wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird im Untergeschoß eingespeist. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Jede Einheit erhält einen Stromzähler vom Versorgungsunternehmen. Dieser ist im Elektroverteilteraum montiert.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Wasserverteilstation befindet sich im Technikraum. Die Abrechnung des Wasserverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Regenwasser werden auf Eigengrund versickert.

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren werden als gefalzte Vollbautürblätter, innen und außen Schichtstoffplatten – Farbe nach Wahl Architekten belegt, in einbruchhemmender Ausführung mit Mehrfachverriegelung ausgeführt. Die Blockzargen werden passend zu den Türblättern ausgeführt, umlaufende Gummidichtungen -Durchgangslichte 90 x 200 cm. Drückerbeschläge in Edelstahloptik.

Fenster und Fenstertüren:

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden als moderne Kunststofffenster mit Farbe nach Wahl des Architekten mit umlaufenden Gummidichtungen und Dreischieben-Isolierverglasung ausgeführt. Es werden Dreh-Kipp-Türen und Fixverglasungen laut Verkaufsplan verbaut. Fenstertüren erhalten eine thermisch getrennte Bodenschwelle. Die Drückerbeschläge sind in Edelstahloptik passend zu den jeweiligen Fensterelementen.

Innentüren:

Zur Ausführung kommen Streiftüren mit überfälzte Türblätter, weiß lackiert, inklusive Drückerbeschläge in Edelstahloptik. WC-Türen erhalten passende WC-Drückergarnituren. Die weiß lackierten Umfassungs-Stahlzargen haben eine Durchgangslichte von 80 x 200 cm und werden mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung ausgeführt.

Bodenbeläge:

Gesamte Wohnung: Die Wohnungen werden mit Holzparkettboden in Eiche z.B. Bauwerk Monopark oder gleichwertiges ausgeführt. Das Parkett wird vollflächig verklebt, werksversiegelt bzw. geölt. Es sind Sockelleisten in Eiche vorgesehen.

Sanitärräume: Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm Cerdisa Network oder gleichwertiges, mehrere Farben stehen dem Käufer zur Wahl. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst. Sämtliche Anschlüsse zu anderen Bauteilen und aufgehenden Wänden werden elastisch als Wartungsfugen ausgebildet.

Die Terrassen und Balkone werden mit Feinsteinplattenplatten im Format ca. 30/60cm im Kies schwimmend verlegt. Wo erforderlich, werden Einlaufgitter beziehungsweise Rigole vorgesehen.

Wand- und Deckenbeläge:

Wände und Decken in den Wohnungen werden in lösemittelfreier Dispersionsfarbe gemalt. Sanitärräume: Wände Feinsteinzeug Format 30 x 60 cm Cerdisa Network oder gleichwertiges, mehrere Farben zur Wahl – Flächen nach Vorgabe Salina Invest GmbH bzw. lt. Fliesenplan des Architekten. Die restlichen Wandflächen werden mit wischbeständigen Anstich versehen. Decken in lösemittelfreier Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Elektroinstallation:

Anschlussleistung mind. 6 kW, gesamtes Installationsmaterial in hochwertiger Ausführung weiß – Berker S1 oder gleichwertig.

Vorraum/Diele: 1 Deckenlichtanschluss (DLA) bzw. nach Erfordernis, Wechselschaltung, 1 Steckdose (2-Zimmer-Wohnung) bzw. 2 Steckdosen (3- und 4-Zimmer-Wohnung)
Wohnzimmer: 2 DLA und 1 Wandlichtanschluss (WLA), 1 Serienschalter, 4 Steckdosen
Schlafzimmer Eltern: 1 DLA, 3 Wechselschaltung Türe - Bettbereich, 4 Steckdosen
Schlafzimmer Kinder: 1 DLA, 2 Schalter, 3 Steckdosen
Küche: 1 DLA, 1 WLA, 1 Serienschalter, 1 Anschluss E-Herd und Backrohr, 1 Steckdose
Dunstabzug, je 1 Steckdose Geschirrspüler und Kühlschrank, 4 Arbeitssteckdosen
Abstellraum wenn vorhanden: 1 DLA, 1 Schalter, 1 Steckdose

Bad: 1 DLA, 1 WLA, 1 Serienschalter, 1 Schalter Lüfter bzw. Nachlaufrelais, 2 Steckdosen bei Waschtisch, 2 Steckdose für Waschmaschine/Trockner

WC: 1 DLA oder 1 WLA, 1 Schalter

Terrassen, Balkone: 1 WLA oder 1 DLA, 1 Schalter (innenliegend), 1 Steckdose, 1 Leuchte

Kellerabteil: 1 Deckenleuchte, 1 Schalter, 1 Steckdose

Vorbereitung E-Ladestation: Es werden für jede Wohnung Anschlüsse im E-Verteiler, die notwendige Absicherung und Verkabelung bis zum jeweiligen Stellplatz für eine nachträgliche Installation einer E-Ladestation vorgesehen. Die Kosten für die dazu benötigte und notwendige Erhöhung des Bezugsrechts fällt zu Lasten des Käufers.

Eine PV-Anlage (Photovoltaik) mit Wechselrichter laut den gültigen Normen wird verbaut.

Klingelanlage:

Jede Wohnung wird mit einer Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Türöffner ausgestattet.

Sonnenschutz:

Alle Wohnungen erhalten an den Fenstern (ausgenommen Oberlichten und Dachflächenfenster) eine Vorbereitung zur nachträglichen Montage eines Sonnenschutzes (Raffstore mit Z-Lamelle muss vom Wohnungskäufer beauftragt werden).

Rauchwarnmelder:

In den Schlafräumen, Gängen und im Wohnraum werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

Fernsehempfangsanlage:

Es wird eine Gemeinschaftsanlage (SAT-ZF-Anlage Astra bzw. DVB-T2 für terrestrisch digitale TV-Programme) auf dem Dach errichtet. Die für den Empfang notwendigen SAT-Receiver bzw. DVB-T2-Boxen (in modernen TV-Geräten meist schon integriert) sind von den Wohnungskäufern

selbst beizustellen und in Betrieb zu nehmen. Es werden jeweils TV- Anschlussdosen in jedem Wohn- und Schlafzimmer ausgeführt. Ein Anschluss ans Kabel-TV- Netz (A1) ist ebenfalls möglich. Satelliten Einzelanlagen sind nicht zulässig.

Telefon-/Internetanschlüsse:

In der Wohnung werden Telekommunikationsverkabelungen für mögliche Telefonfestnetz- oder Internetanschlüsse vorbereitet. Im Wohnraum und Schlafzimmern wird eine Datenanschlussdose (Tel./Internet) ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Datenleitung als Zuleitung vom Technikraum zum Schwachstromverteiler in der Wohnung. Durch diese Datenleitungen sind Festnetz- oder Internetanschlüsse bei den Netzversorgern möglich (Stadtwerke Schwaz GmbH, schwaz.net, A1 bzw. nach Verfügbarkeit).

Lüftung:

Sämtliche Sanitärräume werden mechanisch entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräuschentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig) oder Nachlauf. Nachstromöffnungen in den Wohn- bzw. Schlafräumen an der Außenwand.

Küche:

Im Küchenbereich werden ein Anschluss für Warm- und Kaltwasser sowie ein Abfluss installiert. Ebenfalls kommt ein Anschluss für einen Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss zur Ausführung. Die Dunstabzüge sind mittels Umluft zu betreiben.

Sanitäreinrichtungen:

Bad, WC: Alle Sanitärgegenstände (Waschtische, Handwaschbecken und WCs) sind aus hochwertiger Keramik von Laufen oder gleichwertigem.

Duschen werden als Fliesenduschen und Duschrinnenablauf Geberit CleanLine (oder gleichwertig) mit Duschgarnitur, Handbrause mit Schubstange, Einhebelmischer und einer Duschkabine mit Eckeinstieg ausgeführt.

Bei den Duschen, Waschtischanlagen in den Bädern und WCs kommen Einhebelmischer, zum Beispiel Hansgrohe Einhand-Waschtischbatterie Logis (oder gleichwertig) zur Ausführung. Die Ausstattung erfolgt gemäß Verkaufsplan.

Das WC wird wandhängend, tiefspülend mit versenktem Spülkasten und Wasserspartaste (2-Mengen-Technik), inklusive Sitz und Deckel (mit Absenkautomatik) ausgeführt.

In jeder Wohnung befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, die Position erfolgt gemäß Verkaufsplan.

Außenliegender Wasseranschluss:

Sämtliche Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen außenliegenden, frostsicheren Wasseranschluss.

Privatgärten:

Die Privatgärten werden mit Rasen begrünt, die Abgrenzung der Privatgärten erfolgt durch lockere Bepflanzungen gemäß Grünraumkonzept. Für die Pflege und Erhaltung sind die Eigentümer ab Wohnungsübergabe zuständig.

Die Oberflächenwässer müssen aus wasserrechtlichen Gründen am eigenen Grund gesammelt und versickert werden. Entsprechende Versickerungsschächte und Lichtschächte sind eventuell in den Privatgärten situiert. Der Zugang muss vom jeweiligen Wohnungseigentümer in Wartungsfällen gewährt werden.

Kellerabteile:

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, Abteiltrennwände werden mit Holzlatten oder Stahllamellen ausgeführt. Die Zugangstüren sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Die notwendige Verlegung von hauseigenen Aufputz Installationen im Kellerabteil wird vom Käufer akzeptiert.

4. ENERGIEVERSORGUNG

Heizung:

Die Heizung der Wohnungen wird als Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgeführt. Die Energieversorgung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

Heizkreisverteiler

In jeder Wohnung befindet sich ein Unterputzfußbodenheizungsverteiler, der die einzelnen Heizkreise der Niedertemperatur-Fußbodenheizung speist. Die Regelung der Wohn- und Schlafräume und Bad erfolgt über Stellmotoren im Unterverteiler und einem zentralen Raumthermostat in der Wohnung. Alle weiteren Räume müssen mittels Handrad im Unterverteiler justiert werden. Der Wärmeenergie- und Wasserbedarf wird mittels Zähler für jede Wohnung getrennt ermittelt und abgerechnet.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserbereitung des Trinkwassers erfolgt zentral im Technikraum. Die Wärmeenergie für die Warmwasserbereitung liefert primär die Wärmepumpe und sekundär ein Heizstab im Puffer.

5. ALLGEMEINBEREICHE und GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Allgemeine Freiflächen:

Die Freiflächen werden entsprechend der Außenanlagenplanung gestaltet und bepflanzt.

Briefkasten:

Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich der Wohnanlage situiert. Oberflächen entsprechend dem Farbkonzept der Gesamtanlage - sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel.

Tiefgarage:

In der Tiefgarage sind insgesamt 25 Autoabstellplätze untergebracht. Die technische Ausrüstung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Die Tiefgaragenzufahrt ist nicht überdacht, die Zufahrtsrampe wird laut den gültigen Vorschriften elektrisch beheizt. Die Beleuchtung erfolgt über LED Feuchtraumbalkenleuchten und Bewegungsmelder. Für den Tiefgaragenboden wird eine Epoxy- Beschichtung verwendet. Bei den einzelnen Garagenplätzen ist die Führung von nicht unter Putz befindlichen Leitungen und die Anbringung erforderlicher Steuerungselemente sowie die Vornahme von Reparatur- und Erhaltungsarbeiten an diesen Leitungen zu dulden.

Aufzug:

Alle Wohnungen sind mit einem Personenaufzug von der Tiefgarage und dem Zugangsgeschoß barrierefrei erreichbar. Der Aufzug erhält ein Notrufsystem mit Fernweiterleitung an die jeweilige Aufzugsfirma. Die Kabine erhält einen Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienpaneel, Beleuchtung etc.

Schließanlage:

Die Wohnanlage erhält eine moderne Schließanlage. Wohnungseingangstür, Kellerabteil, Briefkasten, Schlüsselschalter für die Garage sowie Allgemeinräume sind mit dem gleichen Schlüssel zu sperren. Für jede Wohnung werden vier Schlüssel bereitgestellt, pro Garagenplatz wird ein Funk-Handsender übergeben.

Fahrrad- und Kinderwagenraum:

Die Böden dieser Räume erhalten eine Betonoberfläche bzw. vergütete Oberfläche, die Wände werden in schalreinem Beton ausgeführt. Die Stahlbetondecken werden ebenso in schalreinem Beton hergestellt.

Allgemeinbeleuchtung:

Die Beleuchtung der Allgemeinflächen wird entsprechend der Lichtplanung sowie gemäß den Erfordernissen einer Sicherheitsbeleuchtung ausgeführt. Die Beleuchtung der Allgemeinräume wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Beleuchtung der Außenanlagen und der Wege wird über Dämmerungsmelder gesteuert.

6. ALGEMEINE HINWEISE

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausstattung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Wohnungsgrundrissplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmasse zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen von Glas z.B. Verkratzungen, die Genauigkeit von gemalten und gespachtelten Oberflächen (Streiflicht) und Betonoberflächen, ebenso Unebenheiten, Überstände und Haarrisse in Bezug auf Norm und Klasse für Oberflächenqualitäten einer Toleranz unterliegen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen, sonstige in den Planunterlagen dargestellten Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad).

Es wird darauf hingewiesen, dass Modelle bzw. die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. 3-D Visualisierungen, Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen stellen einen idealisierten Zustand dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Ebenso kann die Fassadendarstellung mit Tür- und Fensterkonstruktionen sowie Balkon-/Terrassengeländer von der tatsächlichen Ausführung (auch farblich) abweichen, maßgebend ist auf alle Fälle die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auch die in diesen Bildern aufscheinende Umgebungslandschaft muss nicht der Natur entsprechen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und

sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von der Salina Invest GmbH in Absprache mit dem Architekten getroffen.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der Salina Invest GmbH vorbehalten. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

Um niederschwellige Austritte bei Terrassen- und Balkontüren gemäß den technischen Bauvorschriften (OIB) und der ÖNORM B1600 (barrierefreies Bauen) zu ermöglichen, kommen taugliche Sonderkonstruktionen für die Abdichtungs- und Anschlussdetails zum Einsatz. Diese Ausführungen können konstruktionsbedingt von der Abdichtungsnorm abweichen. Es hat die Barrierefreiheit eine höhere Priorität.

Die Bauendreinigung vor Übergabe wird durch die Salina Invest GmbH veranlasst.

Die Firma Salina Invest GmbH ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen der Fa. OFA Group anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit von der Salina Invest GmbH zu entfernen.

7. SONDERWÜNSCHE UND ÄNDERUNGEN

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Die Salina Invest GmbH ist bemüht, Sonderwünsche zuzulassen, wenn dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften eingehalten werden. Sonderwünsche und Änderungen müssen ebenfalls nach den Grundsätzen des „anpassbaren Wohnbaus“ geplant und ausgeführt werden.

Sonderwünsche betreffend Grundrissänderung sind schriftlich bekannt zu geben und dürfen nach Genehmigung durch die Salina Invest GmbH zu Lasten des Wohnungseigentümers nur von jenen Firmen ausgeführt werden, die bereits von der Salina Invest GmbH am Bau beauftragt sind. Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens drei Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben.

Eine einmalige Änderung des Wohnungsplanes ist für den Käufer kostenfrei. Entstehen durch weitere Änderungen bzw. in der Abwicklung der Sonderwünsche den Planern (Architekt, Statiker, Elektroplaner, Haustechnikplaner) und/oder der Bauleitung ein Aufwand, wird ein Honorar nach tatsächlichem Stundenaufwand von € 105.-/h zuzüglich 20% MwSt. in Rechnung gestellt.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit den ausführenden Professionisten.

Für Sonderwünsche übernimmt die Salina Invest GmbH keine Gewährleistung.

8. GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von

der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben. Eventuelle Absenkungen des Estrichs sind auch von der Gewährleistung auszuschließen, hier wird auf die Toleranz lt. NORM verwiesen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Salina Invest GmbH keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt zu vermeiden ist. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Haarrisse gemäß ÖNORM B2210 können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

Holz ist grundsätzlich ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit, d.h. der Baustoff Holz arbeitet und ein Verziehen ist möglich. Deshalb übernimmt der Bauträger für Beläge in Holz bezüglich Farb- und Formänderung im Rahmen der Natur des Werkstoffes keine Haftung. Die Beläge aus Holz sind regelmäßig nach Anweisung unserer Systempartner zu pflegen.

9. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, ...). Im Kellerabteil ist für Lagerungen Abstand von Wand und Fußboden wegen möglicher Kondensatfeuchte einzuhalten.

Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets frei zu halten. Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten.

Der Wohnungseigentumsverwerber erklärt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben. Diese gilt als Beilage zum Bauträgervertrag gemäß Bauträgervertragsgesetz.

Unterschrift des Wohnungseigentumsverwerbers

Ort, Datum

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /11/2017

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	3
III. Energieausweis	3
IV. Grundlagen der Maklerprovision	4
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	5
VI. Rücktrittsrechte	9
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2017 / 11 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

IMMOBILIEN

OFA

OFA Immobilien GmbH, FN: 270122p, UID: ATU62128744

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

~~Herrn~~ / Frau Afsaneh Ortner vertreten ist.

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

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

I. 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 grundbücherlichen 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 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 ***
 - ab EUR 48.448,51 **je 3 %**
- von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

B) bei Optionen

- **50 % der Provision gem. Punkt 8. A,** welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. 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 der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes 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 Objektes 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.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

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,- 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,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

(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.

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

V. 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 vorgesehene 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 außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

(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-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergeb bare 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 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.

VI. 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

§ 11 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

§ 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 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.

* siehe Anhang

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

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

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

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

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

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

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und 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 (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück-treten, 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.

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 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

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

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

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in 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 schriftlich erklären.

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

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.

Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 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 Immobilienvermögensteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd 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 1.1.2016 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 Immobilienvermögensteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

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

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

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

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern. 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 „steuerbefreiten“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftel – 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 steuerbefreiten 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 Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

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

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)

OFA Immobilien GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
immobilien@ofa.at
+43 (0)512 266 216



- 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):

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Unzutreffendes streichen

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

PREISE - WOHNBAUFÖRDERUNG

TOP	Geschoß	Zimmer	Wohnfläche m ²	Garten m ²	Terrasse m ²	Keller m ²	Kaufpreis inkl. Garagenstellplatz	zugeordneter Stellplatz	Status
B - 1	Gartengeschoss	2	53,59	68,94	13,42	2,69	283.564	A13	frei
B - 2	Gartengeschoss	1	47,35	18,55	12,48	2,68	238.375	A12	frei
C - 1	Gartengeschoss	2	63,98	50,40	16,12	3,20	321.706	A1	frei
C - 2	Gartengeschoss	2	51,39	23,32	12,97	3,20	259.384	A2	frei
C - 3	Gartengeschoss	2	62,08	17,83	15,17	3,20	300.386	A3	frei

HINWEIS: Preisänderungen und Zwischenverkäufe vorbehalten.

SILVER SCHWAZ

KAUFNEBENKOSTEN

3,5 % Grunderwerbssteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
Vertragserrichtungsgebühr lt. Honorar TH
keine Maklerprovision

TREUHÄNDER

Dr. Stephan Kasseroler

RATENPLAN (A/B) GEMÄSS §10 BTVG

A	B	
15%	10 %	nach Baubeginn / Baubewilligung
35 %	30 %	nach Fertigstellung Rohbau & Dach
20 %	20 %	nach Fertigstellung Rohinstallation
12%	12 %	nach Fertigstellung Fassade
12 %	17 %	nach Bezugfertigstellung
4 %	9 %	nach Fertigstellung Gesamtanlage
2 %	2 %	nach Übergabe einer Bankgarantie

ANSPRECHPARTNER

Frau ORTNER
+43 (0)512 266 216 24
immobilien@ofa.at

OFA Immobilien GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck

