

Körösistraße 92, 8010 Graz | Objektnummer: 6133/1225

Wohnungen für Eigennutzer:innen & Anleger:innen - revitalisiertes Gründerzeitjuwel in Graz-Geidorf



Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com
www.wesiak.com

Wohnungen für Eigennutzer:innen & Anleger:innen – revitalisiertes Gründerzeitjuwel in Graz-Geidorf



Beschreibung

Körösistraße 92 – Wohnen in der Rottalmühle Graz

In der traditionsreichen Rottalmühle, einem Gebäude aus dem 17. Jahrhundert, entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise vereint.

Das Objekt umfasst 18 exklusive Wohneinheiten sowie repräsentative Geschäftsflächen im Erdgeschoss.

Die Wohnungen, einschließlich des exklusiven Penthouses, verfügen über 2 bis 4 Zimmer und eignen sich ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein komfortables, modernes Zuhause in einer begehrten Lage suchen.

Die Liegenschaft wird umfassend revitalisiert und auf den neuesten technischen Stand gebracht – mit Liftkomfort und barrierefreiem Zugang auf allen Ebenen. Jede Einheit überzeugt durch eine intelligente Raumgestaltung, klare Linien und ein helles, freundliches Wohnambiente.

Weiterhin verfügt das Objekt über einen Fahrradraum sowie eine energieeffiziente Gebäudetechnik – beides trägt maßgeblich zur Lebensqualität der Bewohner:innen bei.

Eckdaten:

- **18 Wohneinheiten** mit hohem Anspruch an Qualität und Wohnkomfort
- **ca 50 - 150 m²**
- **Balkon, Terrassen oder Loggia**
- **Honorarfrei für den Käufer:innen**
- **Kleines Bauherrenmodell**
- **Geförderter Erstbezug**
- **Liftkomfort, Keller und Tiefgarage**
- **Begehrte Lage in Graz-Geidorf**

Das kleine Bauherrenmodell – clever investieren mit Steuervorteil

Das kleine Bauherrenmodell bietet Anleger:innen eine hervorragende Möglichkeit, in hochwertige Sanierungsprojekte zu investieren und gleichzeitig von attraktiven steuerlichen Vorteilen zu profitieren.

Als Investor:in werden Sie Miteigentümer:in des Projekts und genießen die Vorteile der Bauherreneigenschaft. Die Herstellungs- und Sanierungskosten sind vorsteuerabzugsberechtigt, wodurch Ihre Liquidität unmittelbar gestärkt wird.

Darüber hinaus können diese Kosten über einen Zeitraum von nur 15 Jahren abgeschrieben werden – ein entscheidender Vorteil, der zu einer deutlichen steuerlichen Entlastung führt.

Ein besonderes Plus ist das Sanierungs-Landesdarlehen, das in Form eines Annuitätenzuschusses gewährt wird. Bis zu 30 % dieses Zuschusses müssen nicht zurückgezahlt werden, wodurch sich die Eigenkapitalbelastung erheblich reduziert.

Mit dem kleinen Bauherrenmodell erwerben Sie direktes Wohnungseigentum und profitieren zusätzlich von möglichen Wertsteigerungen der Immobilie. So schaffen Sie nicht nur nachhaltigen und leistbaren Wohnraum, sondern kombinieren gezielt Steuer- und Fördervorteile zu einer cleveren Investmentstrategie mit maximaler Rendite und Sicherheit.

Das kleine Bauherrenmodell – die smarte Lösung für alle, die Immobilieninvestment und Steuervorteile optimal verbinden möchten.

Ausstattung:

- Holz-Alu-Fenster: 3-fach Isolierverglasung mit großteils außenliegendem Sonnenschutz
- Beschlag Fenstertüren - Fenster Drehgriff Chrom
- Außenjalouse mit Führungsschiene elektrisch betrieben Lamellenbreite 80 mm in Unterputz-Jalousiekästen
- Regenbrause inkl. Brausearm
- Badezimmerzubehör LED-Flächenspiegel, Badheizkörper
- Waschtischunterschrank
- Böden: Eichenparkett und Keramik
- Dachgeschoßwohnungen: Splitgeräte für effiziente Kühlung an heißen Tagen
- Restliche Wohnungen: Komfortable Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärmeverteilung

Lage – Geidorf, Graz

Die Rottalmühle befindet sich in Geidorf, einem der begehrtesten und traditionsreichsten Stadtteile von Graz. Geidorf verbindet urbanes Leben mit historischem Charme und einer besonders hohen Lebensqualität.

Die Körösistraße 92 liegt nur wenige Schritte von der Mur entfernt, wodurch Naherholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren entlang des Flusses sorgen für einen entspannten Ausgleich zum Stadtleben.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Schulen und Kindergärten für Familien
- Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote für Freizeit und Genuss

Die **Innenstadt** von Graz mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, Einkaufsstraßen und dem kulturellen Angebot ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die **Karl-Franzens-Universität**, eine der renommiertesten Bildungseinrichtungen Österreichs, liegt nur eine kurze Strecke entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel und Fahrradwege sind **exzellent ausgebaut**, sodass Sie flexibel und schnell überall in Graz mobil sind. Gleichzeitig profitieren Sie von der **ruhigen, grünen Umgebung** des Stadtteils, die Geidorf besonders lebenswert macht.

Dank dieser Kombination aus **Zentralität, Infrastruktur, Naherholung und urbanem Flair** zählt Geidorf zu den **attraktivsten Wohnlagen** der Stadt – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Bei Interesse oder für weitere Informationen vereinbaren wir gerne einen **persönlichen Besichtigungstermin**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sonstige Angaben

Service für Anleger:innen – Erstvermietung inklusive

Sollten Sie die Wohnung als Anleger:in erwerben, bieten wir Ihnen zusätzlich einen Rundum-Service bei der Erstvermietung an – dieser Service ist beim Kauf inkludiert.

Unser Leistungspaket umfasst:

- Inserierung des Objekts auf allen relevanten Plattformen
- Koordination und Durchführung von Besichtigungsterminen mit potenziellen Mieter:innen
- Erstellung des Mietvertrages
- Übergabe der Wohnung an die Mieter:innen

So profitieren Sie von einem schnellen, unkomplizierten Vermietungsprozess, während wir alle organisatorischen Aufgaben für Sie übernehmen.

Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Energieausweis	
Gültig bis:	27.06.2032
HWB:	B 27,7 kWh/m²a
fGEE:	A++ 0,73

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender
Fahrstuhl:	Personenaufzug		Sonnenschutz, Doppel- /
Befeuerung:	Fernwärme		Mehrfachverglasung
Energietyp:	Neubaustandard	Stellplatzart:	Garage
		Extras:	Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Einheiten

Stiege: 1. OG

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Freifläche	Kaufpreis	Status
6133/1238	2	1. Etage	3	Balkon: 9 m ²	477.465,00 €	verfügbar

Stiege: 2. OG

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Freifläche	Kaufpreis	Status
6133/1241	3	2. Etage	3	Balkon: 12 m ²	393.000,00 €	verfügbar

Stiege: 4. OG

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Freifläche	Kaufpreis	Status
6133/1239	13	4. Etage	2	Loggia: 10 m ²	432.810,00 €	verfügbar

Stiege: 6. OG

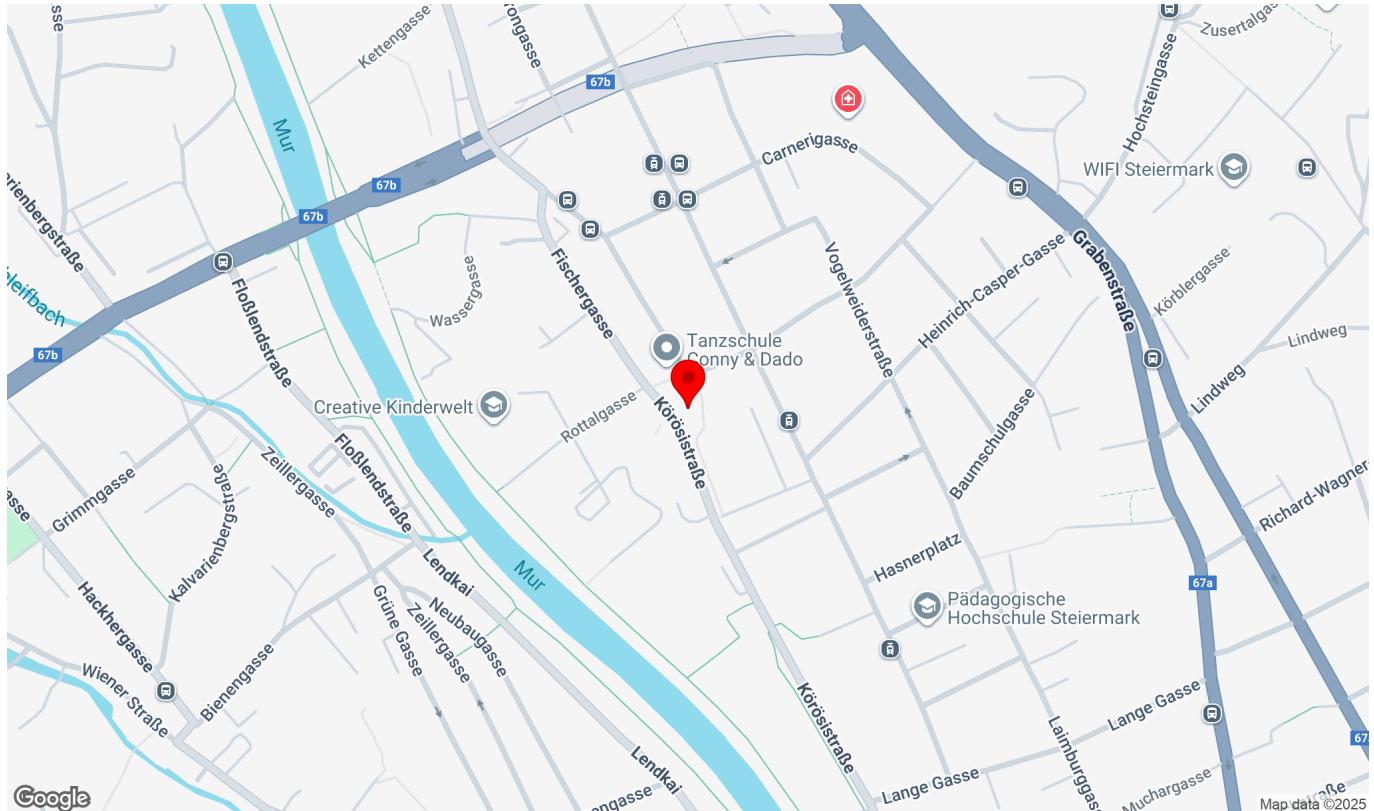
Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Freifläche	Kaufpreis	Status
6133/1240	17	6. Etage	4	Loggia: 21 m ²	1.144.428,00 €	verfügbar

Weitere Fotos



Lage

Körösistraße 92, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	100 m
Klinik	950 m
Krankenhaus	950 m

Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	1.575 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	1.125 m
Autobahnanschluss	5.350 m

Kinder & Schulen

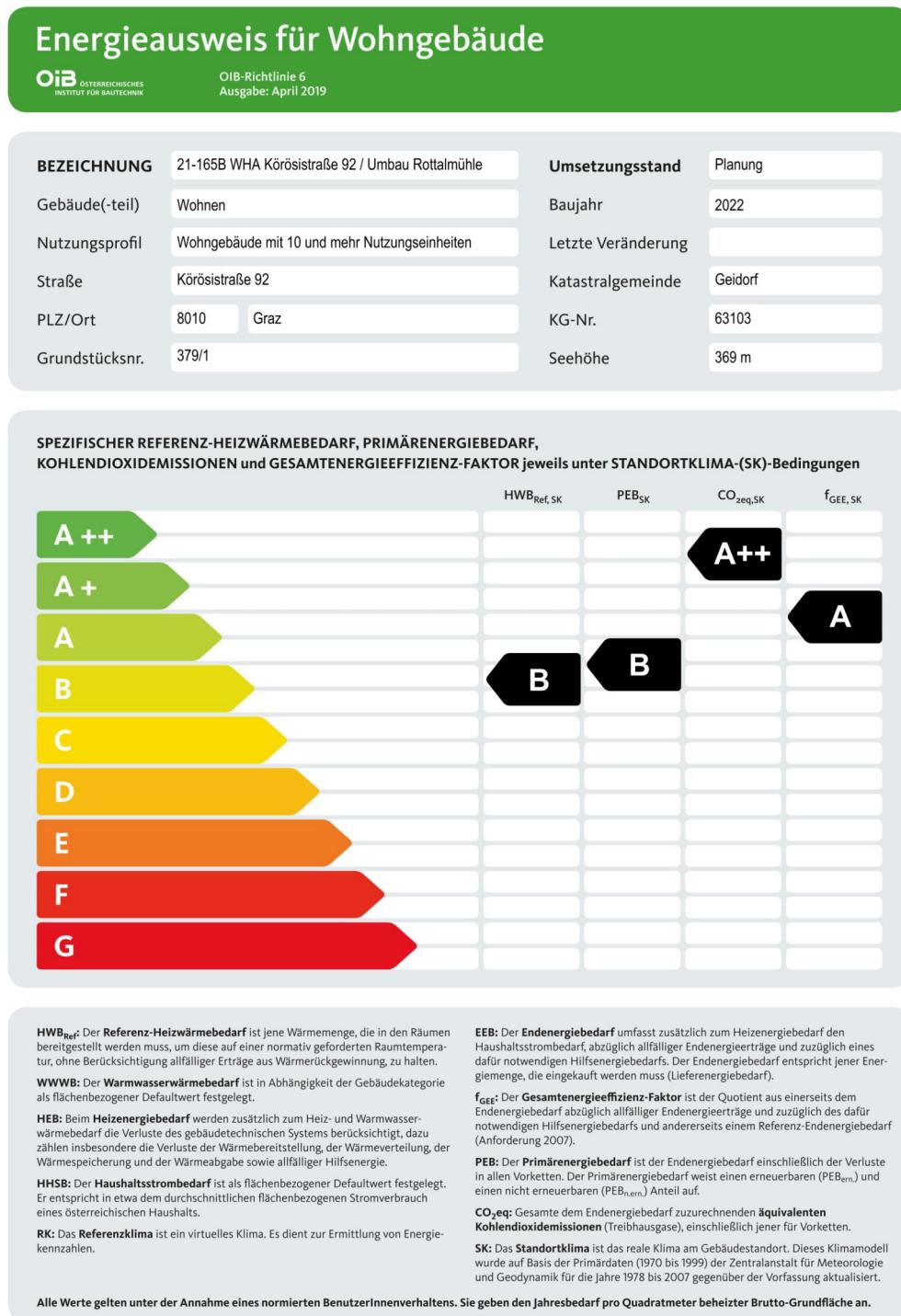
Schule	350 m
Kindergarten	150 m
Universität	625 m
Höhere Schule	550 m

Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	225 m
Polizei	1.325 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Plan

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	2 164,2 m ²	Heizage	227 d	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 731,3 m ²	Heizgradtage	3775 Kd	Solarthermie - m ²
Brutto-Volumen (V _B)	6 717,8 m ³	Klimaregion	S/SO	Photovoltaik 11,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 487,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Stromspeicher - kWh
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär) Fernwärme
charakteristische Länge (l _c)	2,70 m	mittlerer U-Wert	0,300 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-BGF	- m ²	LEK _r -Wert	19,12	RH-WB-System (primär) Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-V _B	- m ³			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB _{Ref,RK} = 27,7 kWh/m ² a	ergebnisse entspricht	Anforderungen HWB _{Ref,RK,zul} = 33,8 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	HWB _{RK} = 27,7 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 48,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienzfaktor	f _{GEE,RK} = 0,73 entspricht		f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	- entspricht		Punkt 5.2.3 a, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)		
Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q _{h,Ref,SK} = 71 131 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 32,9 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	Q _{h,SK} = 59 248 kWh/a	HWB _{SK} = 27,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q _{tw} = 22 118 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 68 977 kWh/a	HEB _{SK} = 31,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,46
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,20
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,74
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 49 291 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 107 484 kWh/a	EEB _{SK} = 49,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 173 575 kWh/a	PEB _{SK} = 80,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,ern.,SK} = 69 659 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 32,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern.,SK} = 103 916 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 48,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 15 323 kg/a	CO _{2eq,SK} = 7,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienzfaktor		f _{GEE,SK} = 0,71
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT	
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.06.2022
Gültigkeitsdatum	27.06.2032
Geschäftszahl	
Erstellerin	Pilz & Partner ZT GmbH
Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



ROTTALMÜHLE

Körösistraße 92
8010 Graz

Stand September 2025

Gebäudevisualisierung = Symbolfoto
Details und Farbgebung nach Fertigstellung können von der Darstellung abweichen

Am Kai | Körösistraße 9
8010 Graz
T (+43-316) 71 75 50
office@gangoly.at

Seite 1 / 16

Gangoly
& Kristiner
Architekten
ZT GmbH

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



1.	ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG .....	.3
1.1	Wohnhaus Rottalmühle.....	.3
2.	ANSCHLÜSSE, VER- UND ENTSORGUNG .....	.4
2.1	Kanal.....	.4
2.2	Wasser.....	.4
2.3	Heizung und Warmwasserversorgung.....	.4
2.4	Strom .....	.4
2.5	Sonstige .....	.4
3.	BESCHREIBUNG DES BAUWERKS .....	.5
3.1	Fundamentierung .....	.5
3.2	Außenwände.....	.5
3.3	Tragende Innenwände .....	.5
3.4	Wohnungstrennwände.....	.5
3.5	Nichttragende Innenwände.....	.5
3.6	Wände Kellerabteile .....	.5
3.7	Decken .....	.5
3.8	Hauptstiegen.....	.5
3.9	Dachkonstruktion .....	.5
3.10	Dacheindeckung .....	.5
3.11	Fassade .....	.6
3.12	Balkone und Loggien.....	.6
3.13	Terrassen.....	.6
4.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN .....	.7
4.1	Wände .....	.7
4.2	Decken .....	.7
4.3	Fußbodenkonstruktionen.....	.7
4.4	Fußbodenbeläge .....	.7
4.5	Fenster und Balkon- /Terrassentüren.....	.7
4.6	Sonnenschutz.....	.7
4.7	Wohnungseingangstüren.....	.7
4.8	Wohnungsinnentüren .....	.8
4.9	Lüftung .....	.8
4.10	Heizung .....	.8
4.11	Sanitärinstallation .....	.8
4.12	Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen .....	.9
4.13	Elektroinstallationen .....	.10
4.14	Kühlung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / ALLGEMEINE BEREICHE.....	.13
5.1	Hauptzugang .....	.13
5.2	Stiegenhaus/Gänge .....	.13
5.3	Müllraum.....	.13
5.4	Fahrradabstellraum.....	.14
5.5	Aufzug .....	.14
5.6	Kellerabteile .....	.14
5.7	Tiefgarage .....	.14
5.8	Außenanlagen.....	.15
6.	ALLGEMEINE HINWEISE .....	.15
6.1	Bauliche Veränderungen/ Sonderwünsche .....	.16

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



1. ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

1.1 Wohnhaus Rottalmühle

Allgemeine Daten: Grundstücksnummer 379/1, EZ 2378,
Grundstücksgröße 1.698 m²

Anzahl Wohnungen: 18
Geschosse: Erdgeschoss mit Garage und Kellerabteilen,
7 Hauptgeschosse
Anzahl Kellerabteile: 18 (1 pro Wohnung)
Anzahl KFZ-Stellplätze: 13 (in Garage)

Gemeinschaftsräume /
Gemeinschaftsanlagen: Eingangslobby
Fahrrad-Abstellraum
Müllraum
1 zentrales Stiegenhaus
1 Personenaufzug
Diverse Technikräume im UG
Kinderspielplatz ohne Geräte

Erschließung: Der fußläufige Zugang erfolgt über die Rottalgasse und die PKW-Zufahrt erfolgt über die Körösistraße. Das Gebäude kann über die Körösistraße und die Rottalgasse von allen Seiten von der Feuerwehr erreicht werden.

Raumhöhe: 2,58 m Raumhöhe in den Wohnungen vom 1.OG - 4.OG
2,60 m Raumhöhe im 5. und 6.OG (inkl. Dachschrägen)
2,50 m Raumhöhe im 7. OG (inkl. Dachschrägen)
2,15m Mindestdurchfahrtshöhe Garage (in Trägerbereichen)

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



2. ANSCHLÜSSE, VER- UND ENTSORGUNG

2.1 Kanal

Die Schmutz- und Regenwässer werden getrennt geführt. Die Schmutzwasserkanäle werden an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Graz angeschlossen. Die Versickerung der Regenwässer erfolgt über Sickerschächte auf eigenem Grund.

2.2 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Graz.

2.3 Heizung und Warmwasserversorgung

Die Gebäude werden zentral beheizt durch die Fernwärme/Energie Graz. Die Heizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung bzw. zusätzlichen Handtuchheizkörpern den Bädern. Über die Fernwärme erfolgt auch die dezentrale Warmwasserbereitung mittels Wohnungsstation in jeder Wohnung. Die Zählung der Heizung erfolgt über Kleinwärmemengenzähler mit Fernauslesung (Datibus oder Funk). Kaltwasser über eigene Verbrauchsmessung; Elektro: EVU-Zähler je Top

2.4 Strom

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stromnetz Graz/Energie Graz GmbH & Co KG, die Zählung der einzelnen Einheiten erfolgt in den Technikräumen im Erdgeschoss. Die 73m² große PV-Anlage am Dach versorgt das Gebäude zusätzlich mit 10,97kWp.

2.5 Sonstige

Die Wohnungen werden an das Telekom-Netz A1 und Magenta angeschlossen. A1 bietet an dem Standort auch die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses. Fernsehen ist über Internet-Streamingdienste (IPTV) möglich – ein klassischer SAT- oder Kabelanschluss ist nicht vorgesehen.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



3. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS

3.1 Fundamentierung

Flachgründung mittels Fundamentplatten mit lokalen Verstärkungen laut statischem Erfordernis.

3.2 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude werden nach statischem Erfordernis in Stahlbeton hergestellt, die Außenwände der Garage werden in Stahlbeton ausgeführt.

3.3 Tragende Innenwände

Der Stiegenhauskern wird in Stahlbeton, tragende Wände in Stahlbeton ausgeführt. Die Ausführung der Innenwände/Garage bzw. Kellerräume erfolgt in Stahlbeton.

3.4 Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt und je nach bauphysikalischer bzw. haustechnischer Erfordernis ein- bzw. beidseitig mit Gipskarton-Vorsatzschalen verkleidet.

3.5 Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände mit einer Standard-Wandstärke von 10 - 12,5cm bzw. nach Erfordernis ausgeführt.

3.6 Wände Kellerabteile

Trennwand-System aus verzinktem Stahl.

3.7 Decken

Stahlbetondecken, Deckenstärken nach statischem Erfordernis.

3.8 Hauptstiegen

Aus Stahlbeton (-Fertigteilen), schalltechnisch getrennte, elastische Auflagerung der Stiegenläufe, Belag Keramik.

3.9 Dachkonstruktion

Flachdächer sowie geneigte Dächer bestehend aus Stahlbeton bzw. Holzkonstruktion mit Warmdachaufbau.

3.10 Dacheindeckung

Die Flachdächer werden extensiv begrünt ausgeführt. Die Dachdeckung des geneigten Zeltdaches (58-76°) wird als Winkelstehfalzdach ausgeführt.

Das Dach der Garage wird größtenteils intensiv begrünt (ausgenommen Gehwege, Terrassen und befestigte Flächen). Im denkmalgeschützten Bereich zur Körösistraße wird das Dach mit bestehenden Dachziegeln eingedeckt.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



3.11 Fassade

Fassade Wohngebäude mit hinterlüfteter Winkelstehfalz-Fassade. Fassade im Bereich von Loggien und Terrassen mit Wärmedämmverbundsystem und Silikonharzputz. Brandschutz-Schotte aus Mineralwolle nach brandschutzechnischem Erfordernis (Gebäudeklasse 5). Erdgeschossiger Sockelbereich im Zugangsbereich mit Wärmedämmverbundsystem und Silikonharzputz. Umlaufender Sichtbetonsockel im Zugangsbereich. Der denkmalgeschützte Bereich zur Körösistraße wird in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt in Putz ausgeführt.

3.12 Balkone und Loggien

Stahlbetonplatten mit erforderlicher Abdichtung und Wärmedämmung, Oberfläche mit keramischem Plattenbelag auf Stelzlager. Loggiageländer als geschlossene Brüstungselemente mit Absturzsicherung. Balkongeländer als beschichtetes Stabgeländer.

3.13 Terrassen

Stahlbetondecken mit Warmdachaufbau und darüberliegender Flachdachabdichtung, mit keramischem Plattenbelag. Terrassengeländer als beschichtetes Stabgeländer.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

4.1 Wände

Innenwände (ausgenommen Gipskarton-Ständerwände) mit einlagigem Maschinenputz geglättet bzw. mit malerfertiger Spachtelung, darauf Anstrich auf Dispersionsbasis.

- | | |
|------|---|
| Bad: | Die Wandverfliesung erfolgt in Bereichen von Waschbecken und Duschen bis ca. 2,10 m Höhe mit keramischen Belägen. Oberhalb sowie in allen übrigen Wandbereichen ist ein Anstrich auf Dispersionsbasis vorgesehen. |
| WC: | halbhöhe Verfliesung (Keramik) bis 1,20m Höhe hinter WC, darüber sowie in allen übrigen Wandbereichen ist ein Anstrich auf Dispersionsbasis vorgesehen. |

4.2 Decken

Malerfertig gespachtelt, Anstrich auf Dispersionsbasis.

4.3 Fußbodenkonstruktionen

Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung und gebundener Schüttung.

4.4 Fußbodenbeläge

Gang, Küche, Wohnen, Zimmer, Schlafen: Fischgrät Stabparkett geklebt mit geölter Oberfläche, Sockelleiste Vollholz in Bodenfarbe bzw. in Wandfarbe
Vorraum, Bad, WC, Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume: keramischer Belag
Balkone/Loggien/Terrassen: keramischer Belag

4.5 Fenster und Balkon- /Terrassentüren

Holz-/Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung, ausgebildet als Drehkipflügel/-tür zu meist in Kombination mit Fixverglasung. Offenbare Fensterflügel mit Absturzsicherung aus Glas. Fensterbänke innen aus 3cm starker MDF-Platte, Oberfläche deckend beschichtet in Fensterfarbe (weiß/cremeweiß). Sohlbänke außen aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech in Fassadenfarbe. Beschläge aus Edelstahl.

4.6 Sonnenschutz

Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz mit Metall-Lamellen (für Schachtmontage). Taster zur elektrischen Bedienung/Sonnenschutz in allen Räumen mit Fenstern, Balkon- oder Terrassentüren. Im Bereich der Eck Loggien sind zusätzlich Schiebeelemente in Fassadenebenen vorgesehen.

4.7 Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Feuerschutztür (EI²30) mit Zylinderschloss, Nutzbare Durchgangslänge 90/210cm, Einbruchshemmung Widerstandsklasse 2, Blockzarge, Namensschild, Weitwinkelspion, Wechselgarnitur aus Edelstahl in der Farbe weiß.
Stiegenhausseitig bodenbündiger Türabstreifer verlegt in Ausnehmung / Bodenbelag.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



4.8 Wohnungsinntüren

- Drehtüren: Stumpf einschlagende Röhrenspantüre mit Schloss für Buntbart, Nutzbare Durchgangslichte 80/210cm in cremeweiß, Holzumfangszarge, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag, Drückergarnitur aus Edelstahl.
- Schiebetüren in der Wand laufend: Einflügeliges Türblatt in Metalleinbaukasten/Wand laufend, Nutzbare Durchgangslichte 80/210cm in cremeweiß, Griffmuschel Edelstahl.

4.9 Lüftung

Grundsätzlich über öffnbare Fenster und Türen nach außen; Mechanische Entlüftung aller Bäder und WCs über Abluftventilatoren. In den Bädern Unterputzlüfter separat schaltbar bzw. mit Hygrostaten, in den WCs Unterputzlüfter schaltbar über Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Sämtliche Küchen werden mit Umluftküchenhauben ausgestattet. Die Zuluft/Lüftung wird über Fugen unterhalb der Türblätter vom Raumverbund nachgesaugt. Bei Durchbrüchen zwischen Brandabschnitten erfolgt der Einbau von Brandschutzklappen.

4.10 Heizung

Heizung aller Wohnungen mittels Fußbodenheizung mit Regelung über Einzelraumthermostate, zusätzliche Ausstattung der Bäder mit elektrischen Sprossenheizkörpern (Handtuchheizkörpern)

4.11 Sanitärinstallation

- Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss für Spüle
Ausstattung Kaltwasseranschluss/Spüle mit Doppelspindeleckventil für Geschirrspüler
- Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Badewanne und/oder Dusche und Waschtisch
Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und WC (lt. Plan) sowie Abläufe
- WC: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken
Kaltwasseranschluss für Spülkasten sowie Abläufe
- Abstellräume: Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (lt. Plan)
- Balkone/Terrassen/Gärten: 1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur in den Dachgeschossen und im 1. Obergeschoß

Plan



K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5

4.12 Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen

Badewanne (falls lt. Plan vorgesehen):

Rechteckwanne 180x80 cm Kunststoff und Wannenträger
Einhandwannenbatterie (Wannenfüll- und Brausearmatur)
Wannenbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und
Brauseschlauch
Ab- und Überlaufgarnitur

Dusche (falls lt. Plan vorgesehen):

Einhandbrausebatterie
Brauseset bestehend aus Regendusche, Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch
Wandablauf für bodenebene Dusche
Duschtrennwand aus Sicherheitsglas

Einzelwaschtisch (falls lt. Plan vorgesehen):

Waschtisch ca. 65x48cm aus Sanitärkeramik
Einhandwaschtischbatterie

Doppelwaschtisch (falls lt. Plan vorgesehen):

Waschtisch ca. 130x48cm aus Sanitärkeramik
2 Einhandwaschtischbatterien

Handwaschbecken im WC (falls lt. Plan getrenntes WC vorgesehen):

Waschtisch ca. 45x34cm aus Sanitärkeramik
Einhandwaschtischbatterie

WC:

Wandhänge-WC (Tiefspüler)
Kunststoffsitz mit Deckel
Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung)

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß, sämtliche Armaturen verchromt.

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z. B. Waschmaschinen, etc.), die in dieser Ausstattungsliste nicht angeführt sind, werden als Situationsvorschläge angesehen, diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



4.13 Elektroinstallationen

Wohn-/Esszimmer:

- 1 Deckenauslass über dem Esstisch mit Aus- oder Wechselschalter geschalten
- 1-2 Deckenlichtauslässe im Wohnbereich mit Aus- Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 4 einfache Schukosteckdosen
- 1 geschaltete Steckdose samt Ausschalter für Stehleuchte
- 1 Telefonsteckdose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Doppelsteckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Hauptthermostat
- 1 Homerauchmelder

Kochnische/Küche:

- 1 Deckenlichtauslass (lt. Plan bzw. nach Erfordernis) in den Regelgeschossen mit Aus- Wechsel- bzw. Tasterschaltung (nach Erfordernis)
- 2 Deckenlichtauslässe (lt. Plan bzw. nach Erfordernis) in den Penthouses mit Aus- Wechsel- bzw. Tasterschaltung (nach Erfordernis)
- 1-2 Wandlichtauslässe
- 1 doppelte Schukosteckdose für Kühlschrank + Tiefkühlschrank
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 2 zweifache Schukosteckdose im Arbeitsbereich
- 1 einfache Schukosteckdose für Dunstabzug
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt
- 1 einfache Schukosteckdose für Mikrowelle

Zimmer 1:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter beim Eingang und im Bereich des Bettes
- 2 einfache Schukosteckdosen
- 3 doppelte Schukosteckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Homerauchmelder

Zimmer 2 u. 3:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 2 einfache Schukosteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefonsteckdose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Steckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Homerauchmelder

Vorraum:

- 1-3 Deckenauslässe mit Wechsel- Kreuzschaltern oder Taster
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre, Rufton von Gegen-sprechanlage zu unterscheiden
- 1 Videogegengesprechsstelle
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

Plan



K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5

Gang:
2-3 Deckenlichtauslässe mit Wechsel- oder Tasterschaltung
2 Schukosteckdose
1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

Schrankraum:
1 Deckenlichtauslass mit Aus- oder Wechselschaltung
1 Schukosteckdose

Bad:
1 Wandauslass über dem Waschtisch
1 Deckenlichtauslass
1 Serienschalter (getrennte Schaltung Deckenlicht und Wandlicht)
1 Schalter mit Kontrolllicht für Abluftventilator
1 Steckdose (bei Doppelwaschtischen 1 Doppelsteckdose) mit Deckel
1 Steckdose für Waschmaschine (Anordnung nach Plan, wenn im Bad)
1 Steckdose für Wäschetrockner (Anordnung nach Plan, wenn im Bad)
1 Steckdose für WC (Anordnung nach Plan, wenn im Bad)
1 Auslass für Abluftventilator
1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

WC:
1 Deckenauslass mit Ausschalter mit Kontrolllicht.
1 Ventilatorauslass geschalten über Nachlaufrelais und Lichtschalter
1 Steckdose für WC

Abstellraum (wenn vorgesehen):
1 Deckenauslass mit Ausschalter
1 Medien Unterputzverteiler (lt. Plan)
1 Stromunterputzverteiler (lt. Plan)
1 Steckdose für Waschmaschine (Anordnung nach Plan, wenn im Abstellraum)
1 Steckdose für Wäschetrockner (Anordnung nach Plan, wenn im Abstellraum)

Kellerabteil:
1 Steckdose,
1 Lichtauslass inkl. Feuchtraum-Wannenleuchte und Schalter
(die Stromversorgung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet)

Balkone/Loggien/Terrassen/Gärten:
Min. 1 Wandauslass mit Ausschalter je Terrasse bzw. lt. Plan und Erfordernis
Min. 1 Steckdose mit Deckel (im EG versperrbar) je Terrasse und Balkon
Min. 1 Beleuchtungskörper

Stromkreisaufteilung laut Vorschriften, Ausstattung exklusive Geräte (z. B. Router, Receiver, etc.). In sämtlichen Aufenthaltsräumen der Wohnungen (ausgenommen Küchen) sowie in Gängen im Verlauf von Fluchtwegen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (Deckenmontage) ausgeführt. Taster zur elektrischen Bedienung/Sonnenschutz in allen Räumen mit Fenstern, Balkon- oder Terrassentüren.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



4.14 Kühlung

Temperierung über Fußbodenheizung.
Eine ergänzende Kühlung durch Splitgeräte ist Gegenstand weiterer Planungsprüfungen.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



5. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / ALLGEMEINE BEREICHE

Sämtliche Allgemeinbereiche werden mit hochwertigen Wand- und Deckenleuchten ausgestattet. Alle Verkehrswege und allgemein zugänglichen Räumlichkeiten werden mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ausgestattet.

Die Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage nach Stand der Technik und Normen ausgestattet.

5.1 Hauptzugang

Beim Hauptzugang Körösistraße 92/Rottalgasse wird ein Klingeltableau mit Video-Torsprechstelle und Türöffner eingebaut, von jeder Wohnung aus zu betätigen.

Jeder Wohnungseigentümer erhält 3 gleiche Wohnungsschlüssel, die Wohnungen werden herkömmlich über ein Zylinderschloss mit Mehrfachverriegelung gesperrt. Alle der Wohnung zugeordneten Räume wie Garage, Kellerabteil, Allgemeinräume und Hauszugang sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Zentralsperranlage).

Die Hausbriefffachanlage ist in der Lobby im Erdgeschoss untergebracht, sie ist in die Zentralsperranlage eingebunden. In der Lobby befinden sich 2 Paketboxen der Post AG. Fußabstreifer vor der Hauseingangstür.

5.2 Stiegenhaus/Gänge

Wände: Anstrich auf Dispersionsbasis, abwaschbar bis 1,5m

Decken: Anstrich auf Dispersionsbasis

Bodenbeläge: keramischer Plattenbelag

Geländer/Handlauf: Beschichtetes Flachstahlgeländer, Holz-Handlauf

Stiegenhausseitig vor den Wohnungseingangstüren bodenbündig verlegte Türabstreifer. Beleuchtung über Bewegungsmelder/Türklingel geregelt, 1 versperrbare Reinigungssteckdose pro Geschoss und Stiegenhaus.

Beheizung des Stiegenhauses über Radiatoren (Steuerung über Thermostatköpfe).

Die Entrauchung der Fluchtwiege erfolgt mittels Brandrauchentlüftungs-Anlage (Rauchabzugsöffnung an oberster Stelle des Stiegenhauses). Im Stiegenhaus wird eine trockene Löschwasseranlage installiert. Das Stiegenhaus wird mit tragbaren Feuerlöschen ausgestattet. In Gängen im Verlauf von Fluchtwegen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (Deckenmontage) ausgeführt.

5.3 Müllraum

Wände: Stahlbeton bzw. Sichtdämmung/Anstrich auf Dispersionsbasis

Decke: Sichtdämmung/Anstrich auf Dispersionsbasis

Bodenbelag: keramischer Plattenbelag

1 Kaltwasseranschluss/Schlauch und 1 Bodenablauf im Bereich des Müllraums. Beleuchtung über Bewegungsmelder geregelt, mechanische Entlüftung über Dach.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



5.4 Fahrradabstellraum

Wände: Stahlbeton
Decke: Stahlbeton
Boden: Beton geglättet

Beleuchtung über Bewegungsmelder geregelt.

5.5 Aufzug

Kabinenwände: Edelstahl, Spiegel an der Rückseite, Handlauf aus Edelstahl,
Kabinendecke: Edelstahl mit integrierter Beleuchtung
Kabinenboden: keramischer Plattenbelag wie Stiegenhaus

Behindertengerechter, maschinenraumloser Personenaufzug mit Seilantrieb für 8 Personen mit Ausstiegsmöglichkeit in allen Geschossen (Wohnungsfahrt im 7. Obergeschoss, daher dort wohnungsseitig vorgesetzte Brandschutztür Ei²30-C erforderlich).

Notruftaster in der Aufzugskabine mit Sprechverbindung zur Notrufzentrale.

Außenruftableau aus Edelstahl, digitale Stockwerksanzeige innen und außen, Kabinen- und Schachtabtschlusstüre aus Edelstahl. Lüftung (Schachtkopfentlüftung) und Schall-dämmung entsprechend Bauphysik und behördlichen Vorschriften.

5.6 Kellerabteile

Decken und Wände: Stahlbeton, bzw. Sichtdämmung
Bodenbelag: Beton geglättet

Kellerabteile Systemtrennwände aus verzinktem Stahl, einschließlich Türen mit Schloss in Schließanlage integriert sowie Beschilderung. Je Kellerabteil: 1 Schuko-Steckdose, 1 Lichtauslass samt Feuchtraum-Aufbauleuchte und Schalter (die Stromversorgung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet). In Einzelfällen können Kanalleitungen samt Putzöffnungen in den Kellerabteilen geführt werden.

5.7 Tiefgarage

Decken und Wände: Stahlbeton (teilweise mit Dämmung versehen), einzelne Wände und Stützen mit farbiger Beschichtung

Oberfläche Boden: Beton geglättet

Boden im Gefälle, Ausstattung mit Verdunstungsgrinnen bzw. gemäß den behördlichen Vorschriften mit entsprechenden öldichten Schöpfschächten/Pumpensümpfen. Markierung und Nummerierung der PKW-Stellplätze. Einfahrtstor mit elektrischem Antrieb (Öffnung von außen nach innen über Funksender bzw. Schlüsselschalter, Öffnung von innen nach außen über Induktionsschleife bzw. Seilzug).

Lüftung und Sicherheitsausstattung gemäß den behördlichen Vorschriften.

Die Beleuchtung mittels Feuchtraum-Aufbauleuchten wird über Bewegungsmelder geregelt. Pro PKW-Abstellplatz 1 versperrbare Steckdose (die Stromversorgung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet).

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



Die Elektroinstallation erfolgt Aufputz in Rohren bzw. in Kabelrinnen.
In der Tiefgarage werden (Hänge-) Kanalleitungen samt Putzöffnungen geführt. Die Tiefgarage enthält eine natürliche Brandrauchentlüftung sowie eine Lüftungsanlage, CO-Warn-Steueranlage und eine Schleusenbelüftungsanlage.
Tiefgarage und Stellplätze entsprechen der OIB-Richtlinie 4/Stand 2023.

5.8 Außenanlagen

Straßenseitig Geh- und Radwege sowie Garagenzufahrt asphaltiert, zum Radweg/Rottalgasse teilweise Zaunelemente mit massivem Sockel im unteren Bereich und darüberliegenden Stahlstäben (zum Teil von Hecken begleitet). Zugang mit Treppen – und Rampenanlage betoniert (Ortbeton/Besenstrich) mit Handläufen und bepflanzten Trögen als Absturzsicherungen. Gräser- und Strauchfelder entlang der Körösstraße und als Einfassung für Terrassen. Weitgehende Erhaltung von alten Bestandsbäumen sowie Neupflanzungen im Bereich von Allgemeingarten- und Zugangsflächen.
Beleuchtung der Zugänge durch hochwertigen Wand- und Deckenleuchten mittels Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder geregelt.

Plan

K92 GmbH & Co KG
A-8010 Graz, Stubenberggasse 5



6. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind Naturmaße zu nehmen. Einrichtungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände in den Verkaufsplänen/Grundrissen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Technische und gestalterische Änderungen bzw. Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage bzw. des eigentlichen Vertragsgegenstandes können von der Verkäuferin vorgenommen werden, wenn sie geringfügig bzw. sachlich gerechtfertigt sind und die vorgesehe Qualität bzw. Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

Der Erwerber ist verpflichtet, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen technischen Einrichtungen zuzulassen, und zwar auch dann, wenn sich diese Einrichtungen am/im jeweiligen Eigentumsobjekt befinden sollten.

6.1 Bauliche Veränderungen/Sonderwünsche

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Anbote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können jedenfalls berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage dadurch bedingt ist und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/05/2024

I. Grundlagen der Maklerprovision	2
II. Nebenkosten bei Kaufverträgen	3
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten	4
IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen	5
V. Energieausweis	6
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	7
VII. Rücktrittsrechte	12
VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	16

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2024/04/16 – FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder – Form 13K/ÖVI

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

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen wird eine allfällige Haftung wegen Vermögensschäden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

..... vertreten ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppel-makler tätig sein und ist als solcher tätig.

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

I. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühselwaltung, 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 Geschäfts 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 Geschäftselegenheit 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 ver einbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

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

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 %

(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %*

* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbucheintragungsgebühr befreit, wenn der Erwerb des Eigentums (bzw. Baurechts oder Superädikats) einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchsgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.

3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen

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. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltungen für Superädikate 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 ImmMV

- b) bei Optionen

• Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer

Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die

Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor.

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

Grundwert

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

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

Gebäudewert

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

2. Grundbucheintragsgebühr

Die Eintragsgebühr bei der Eintragung des Baurechts bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG). Zur temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis siehe oben II 2.)

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

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

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

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

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

IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

1. Grundbucheintragsgebühr 1,2 %

Zur temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis siehe oben II 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

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision

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

V. Energieausweis

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

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

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

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

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

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- 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.

VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmakler

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

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

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

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

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

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

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

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

anzuwenden auf

- Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsräum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat,

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

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs. 2 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, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
3. gegebenenfalls
 - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanchrift, 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 Geschäftsanchrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamt-

- kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
 7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
 8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
 9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
 10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
 11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
 12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
 13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 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 Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
 18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
 19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.
- (2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 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 – **mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 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 Wörtern »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 wiedergabbare 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 Vertragsangebots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Angebots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VII. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 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 ver-

* siehe Anhang

traglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 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 die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

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

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

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

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

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

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

3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

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

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

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

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

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

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 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 grundbürgerliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das **Rücktrittsrecht** schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

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

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

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

VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich

der Besteuerung zwischen »steuerverfangenen Immobilien«, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfangene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von **30 % des Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer** hat durch den Parteienvertreter (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 eine Steuerlast von

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

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

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfzehnteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzu-rechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

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

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des **1. StabilitätsG 2012** bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertrags-erstellung 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)

- 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
