

# Mehr Infrastruktur.

3½-Zimmer-Terrassenwohnung | Hittisau









Die Wohnung liegt im wunderschönen Dorfzentrum von Hittisau. Alle Einrichtungen für das tägliche Leben (Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Schule, Kindergarten, und viele mehr) befinden sich direkt vor der Haustüre. Die Bushaltestelle sowie Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Weitere Details zur Wohnung in Hittisau sind in der Beilage ersichtlich.



# Mehr Terrasse.

 $3 \center{lambda} - Zimmer-Terrassen wohnung \mid Hittisau$ 







# Mehr Zentrum.

 $3 \c {\it \%-} Zimmer-Terrassen wohnung \mid Hittis au$ 





- Wohnen im Dorfzentrum von Hittisau
- Wohnnutzfläche ca. 64 m²
- Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 6 m<sup>2</sup>
- Außenabstellplatz
- Baujahr 1980
- Ideal nach Westen ausgerichtet
- Großzügige Terrasse mit attraktiven, modernen Terrassenplatten
- Markise auf der Terrasse



# Mehr Platz.

3½-Zimmer-Terrassenwohnung | Hittisau





- Helle Wohn- und Schlafzimmer
- Wohn- und Schlafbereich getrennt
- Küche und Esszimmer vom Wohnzimmer getrennt
- Fenster in der Küche zur natürlichen Belichtung und Belüftung
- Badezimmer und WC getrennt
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Stromheizung
- Besucherparkplätze
- Geschlossenes Stiegenhaus, wettergeschützt



# Mehr Ruhe.

3%-Zimmer-Terrassenwohnung | Hittisau



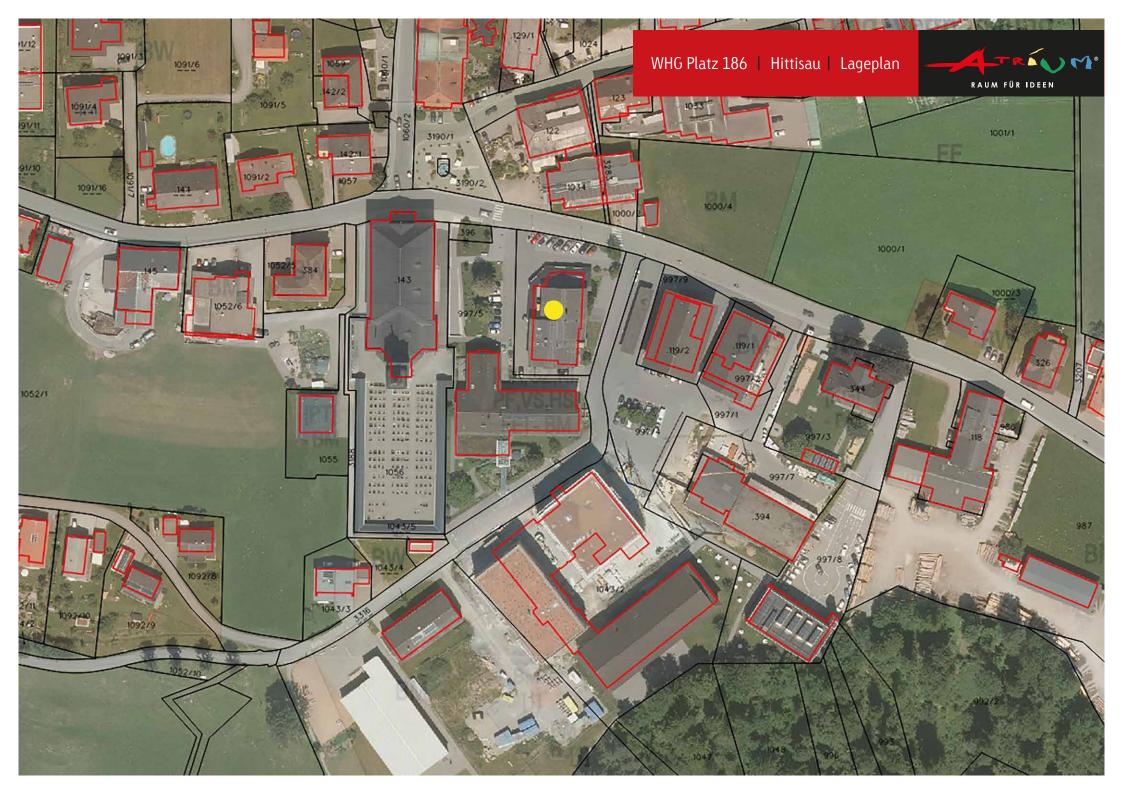


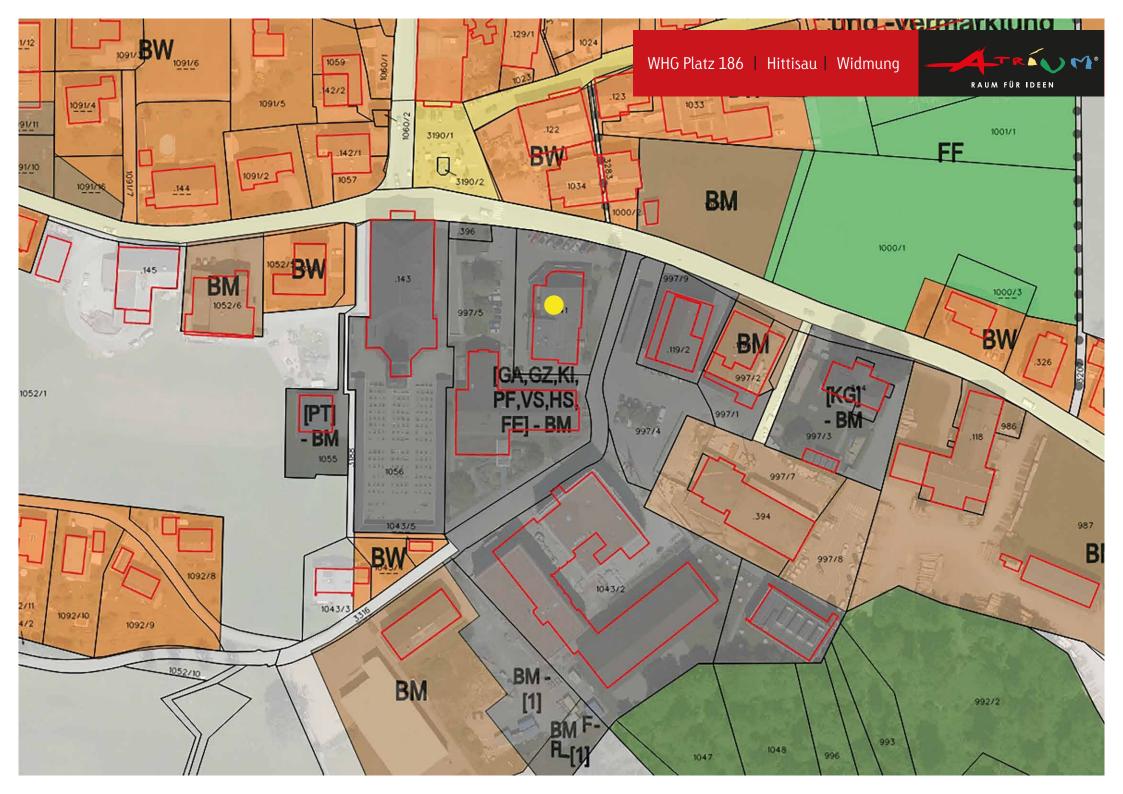












# Mehr Information.

3½-Zimmer-Terrassenwohnung | Hittisau

# Adresse

3½-Zimmer-Terrassenwohnung, Platz 186, 6952 Hittisau

# Grundbuchdaten

GST-Nr 1041 | EZ 784 | KG 91008 | Top W4

# Abwicklung und Verfügbarkeit

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung; Teuhandkonto, lastenfreie Übergabe

# Informationen/Besichtigung

Für Fragen bzw. eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Dietmar Meusburger, 05574 - 844 44

# Wohnen im wunderschönen Bregen

- > Wohnnutzfläche ca. 64 m²
- > Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>
- > Kellerabteil ca. 6 m<sup>2</sup>
- > Außenstellplatz
- > Baujahr 1980
- > Große Sonnenterrasse mit attraktiven Platten und Markise
- > Ideale Ausrichtung nach Westen
- > Küche und Esszimmer sind vom Wohn- und Schlafbereich getrennt
- > Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- > Heller Wohn- und Schlafbereich
- > Besucherparkplätze
- > Wohnen im Zentrum und im Erholungsgebiet
- > Optimale Verkehrsanbindung
- > Stromheizung
- > Monatliche Betriebskosten ca. EUR 110,00
- > Monatliche Reparaturrücklage ca. EUR 80,00
- > Stand Reparaturfonds per 31.12.2023 EUR 180.246,53

# Kaufpreis EUR 229.000,-- (zzgl. Nebenkosten)

Bitte beachten Sie bei Ihrer Disposition eine Courtage in der Höhe von 3,6 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem vereinbarten Kaufpreis zu unseren Gunsten. Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Annehmerseite.

# Nebenkosten bei Kaufverträgen

3,5 % Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung

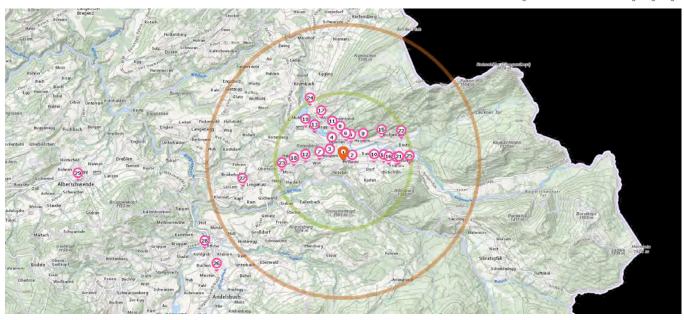
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)

1,2 % inkl. gesetzlicher USt. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung samt Treuhandabwicklung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren und Verwltungsabgaben



# Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km



Ca.5 km



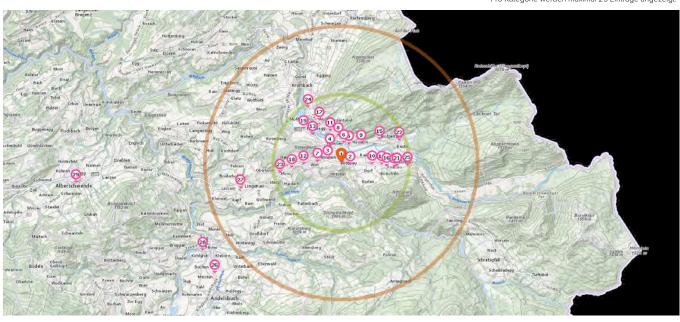
# Bushaltestelle

- 1. Hittisau Gemeindehaus (40 m) Platz 370, 6952 Hittisau
- 2. Hittisau Heideggen (350 m) Heideggen 56a, 6952 Hittisau
- 3. Hittisau Windern (510 m) Kirchenbühl 335, 6952 Hittisau
- 4. Hittisau Häleisen (680 m) Tannen 312, 6952 Hittisau
- Bolgenach Ach (700 m) Ach 242, 6952 Bolgenach
- 6. Bolgenach Komma (700 m) Komma 56, 6952 Bolgenach
- 7. Hittisau Nußbaum (860 m) Nußbaum 16, 6952 Hittisau

- 8. Bolgenach Gfäll (960 m) Komma 56, 6952 Bolgenach
- Bolgenach Häusern (1,0 km) Herbigen 77-79
- 10. Hittisau Sütten (1,1 km) Großenbündt 456, 6952 Hittisau
- 11. Bolgenach Schönenbühl (1,2 km) Gfäll 42
- 12. Lingenau Hohl (1,4 km) Hittisauer Straße 213
- 13. Hittisau Hinteregg Busplatz (1,5 km) Hinteregg 225, 6952 Hittisau
- 14. Hittisau Nordhalden (1,5 km) Hittisau
- 15. Bolgenach Herbigen (1,6 km) Herbigen 82
- 16. Hittisau Bütscheln (1,7 km) Hittisau
- 17. Bolgenach Au (1,7 km) Au 18, 6952 Bolgenach

- 18. Lingenau Bühl (1,8 km) Hittisauer Straße
- 19. Hittisau Hinteregg (1,8 km) Hittisauer Straße 231
- 20. Hittisau Helmisau (2,0 km) Hittisau
- 21. Hittisau Helmisau (2,1 km) Helmisau 114-398
- 22. Bolgenach Reute (2,3 km) Reute 110
- 23. Lingenau Moos (2,3 km) Hittisauer Straße
- 24. Bolgenach Huber (2,3 km) Huber 10, 6952 Bolgenach
- 25. Hittisau Helmisau Stollen (2,4 km) Helmisau 398, 6952 Hittisau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km



Ca.5 km



Fahrradgeschäft

29. Fahrradständer (9,7 km) Alberschwende, 6861 Gemeinde Alberschwende

Anzahl im Umkreis: 1

26. RADAU (6,2 km) Scheidbuchen 483, 6866 Andelsbuch

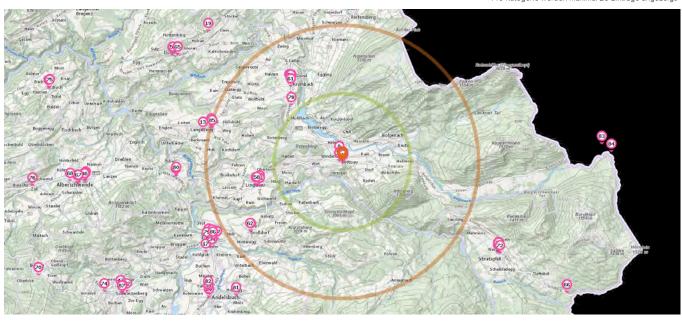


Fahrradständer

- 27. Fahrradständer (3,8 km) Rossbad 93
- 28. Fahrradständer (6,0 km) Kohlgrub 608, 6863 Egg

# Alltags- & Nahversorgung

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





# Supermarkt

Ca.5 km

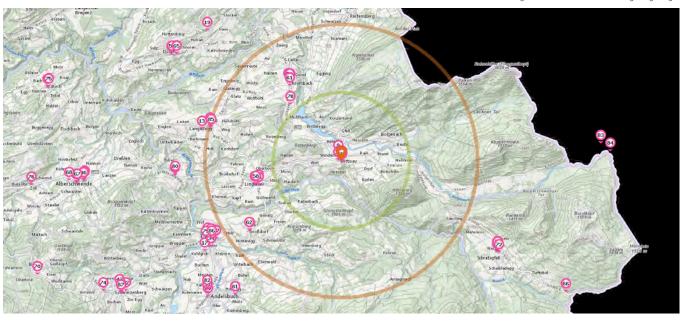
Ca.2.5 km

- Weltladen Hittisau (120 m) Platz 194, 6952 Hittisau
- Gustls Mittel zum leben.Mitten im Dorf (6,6 km)
   Kipfen 225
- 3. Sparmarkt Berchtold (7,0 km) Hof 387, 6866 Andelsbuch
- 4. Nah&Frisch (9,4 km) Hof 18, 6867 Schwarzenberg
- 5. Lisas Lädele (11,1 km) Heimen 68, 6960 Buch
- 6. SPAR Hittisau (50 m) Platz 188b, 6952 Hittisau
- 7. Adeg Bolgenach (70 m) Haus Nr.188, 6952 Hittisau

- Sutterlüty Bolgenach (260 m)
   Platz 199, 6952 Bolgenach
- 9. Adeg Natter (3,1 km) Hof 29, 6951 Lingenau
- 10. SPAR Krumbach (3,5 km) Dorf 300, 6942 Krumbach
- 11. SPAR Egg-Großdorf (4,2 km) Dorf 9, 6863 Egg-Großdorf
- 12. ADEG (4,9 km) Langenegg, 6941 Langenegg
- 13. Adeg Natter (5,2 km) Bach 202, 6941 Langenegg
- 14. SPAR Egg (5,6 km) Loco 910, 6863 Egg
- 15. Adeg Egg (5,6 km) Loco 910, 6863 Egg
- 16. Sutterlüty (5,7 km) Egg, 6863 Egg
- 17. Sutterlüty Egg (6,0 km) Pfister 1235, 6863 Egg
- 18. NAH&FRISCH Bolgenach (6,6 km) Dorf 62, 6952 Bolgenach

- ADEG ÖSTERREICH HANDELS AG (6,8 km)
   Doren 116, 6933 Doren
- 20. SPAR Andelsbuch (7,0 km) Hof 387, 6866 Andelsbuch
- 21. SPAR Doren (7,3 km) Grötzern 116, 6933 Doren
- 22. SPAR Schwarzenberg (9,2 km) Hof 651a, 6867 Schwarzenberg
- 23. NAH&FRISCH Schwarzenberg (9,4 km) Hof 18, 6867 Schwarzenberg
- 24. SPAR Alberschwende (9,4 km) Hof 684, 6861 Alberschwende
- 25. HOFER Alberschwende (9,5 km) Hof 15, 6861 Alberschwende
- 26. Adeg Buch (11,1 km) Heimen 68, 6960 Buch

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





### Bäckerei

Ca.2.5 km

# Anzahl im Umkreis: 6

- 27. Bäckerei Konditorei Alber (90 m) Platz 247, 6952 Hittisau
- 28. Bäckerei Natter (3,2 km) Hof 24, 6951 Lingenau
- 29. Bäckerei Sutterlüty (5,5 km) Loco 613, 6863 Egg
- 30. Josef Künz (5,7 km) Pfister 600, 6863 Egg
- 31. Bäckerei Huber (6,1 km) Müselbach 403, 6861 Alberschwende
- 32. Bäckerei Lang (9,5 km) Zipfel 14, 6861 Alberschwende



Ca.5 km

### Fleischhauer

# Anzahl im Umkreis: 1

33. Metzgerei Feurstein (6,9 km) Hof 137, 6866 Andelsbuch



# Drogerie

# Anzahl im Umkreis: 3

- 34. dm drogerie markt Egg (5,7 km) Pfister 1235, 6863 Egg
- 35. DM Drogeriemarkt (9,4 km) Zipfel 14, 6861 Alberschwende

36. dm drogerie markt Alberschwende (9,5 km)

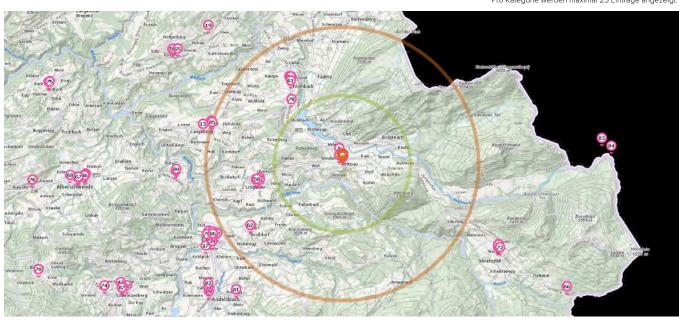
Hof 15, 6861 Alberschwende



# Bank

- 37. Raiffeisenbank (0 m) Platz 186, 6952 Hittisau
- 38. Sparkasse Filiale Hittisau (100 m) Platz 357, 6952 Hittisau
- 39. Raiffeisenbank (3,3 km) Hof 257, 6951 Lingenau
- 40. BAWAG PSK (3,4 km) Dorf 2, 6942 Krumbach
- 41. Raiffeisenbank (3,5 km) Dorf 300, 6942 Krumbach

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km



Ca.5 km

- 42. Raiffeisenbank (5,0 km) Bach 56, 6941 Langenegg
- 43. Sparkasse Filiale Egg (5,5 km) Loco 873, 6863 Egg
- 44. Raiffeisenbank (5,6 km) Loco 12, 6863 Egg
- 45. Raiffeisenbank (6,6 km) Sibratsgfäll 18, 6952 Sibratsgfäll
- 46. Raiffeisenbank (7,2 km) Kirchdorf 169, 6933 Doren
- 47. Raiffeisenbank (9,4 km) Bödelestraße 666, 6867 Schwarzenberg
- 48. Raiffeisenbank (9,7 km) Hof 18, 6861 Alberschwende



Post

# Anzahl im Umkreis: 8

- 49. Post Partner Hittisau (50 m) Platz 370, 6952 Hittisau
- 50. Post Partner Lingenau (3,3 km) Hof 258, 6951 Lingenau
- 51. Post Krumbach (3,4 km) Dorf 2, 6942 Krumbach
- 52. Post Partner Egg (5,4 km) Gerbe 25, 6863 Egg
- 53. bp Tankstelle Egg im Bregenzerwald (Post Partner) (5,6 km) Bundesstrasse, 6863 Egg im Bregenzerwald
- 54. Post Partner Sibratsgfäll (6,6 km) Dorf 18, 6952 Sibratsgfäll
- 55. Post Partner Doren (7,3 km) Grötzern 116, 6933 Doren

56. Post Partner Alberschwende (9,7 km) Hof 18b, 6861 Alberschwende

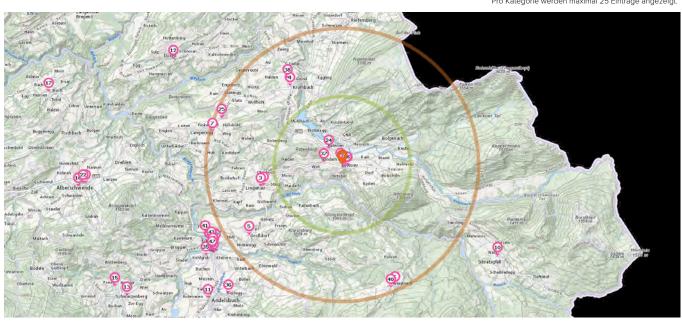


Friseur

- 57. Friseur (80 m) Hittisau
- 58. Hoffrisör (3,3 km) Hof 267, 6951 Lingenau
- 59. Friseur (9,7 km) Hof 18a, 6861 Alberschwende

# Shops

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Trafik

Ca.2.5 km

Ca.5 km

### Anzahl im Umkreis: 17

- Trafik Hittisau (60 m)
   Nr. 185, 6952 Hittisau
- 2. Trafik Lingenau (3,0 km) Hof 43, 6951 Lingenau
- 3. Trafik Lingenau (3,1 km) Hof 31A, 6951 Lingenau
- 4. Trafik Krumbach (3,4 km) Dorf 300, 6942 Krumbach
- 5. Trafik Egg (4,3 km) Großdorf 9, 6863 Egg
- 6. Trafik Egg (4,8 km) Amagmach 898, 6863 Egg
- 7. Trafik Oberlangenegg (4,9 km) Bach 202, 6941 Oberlangenegg
- 8. Trafik Egg (5,6 km) Loco 910, 6863 Egg

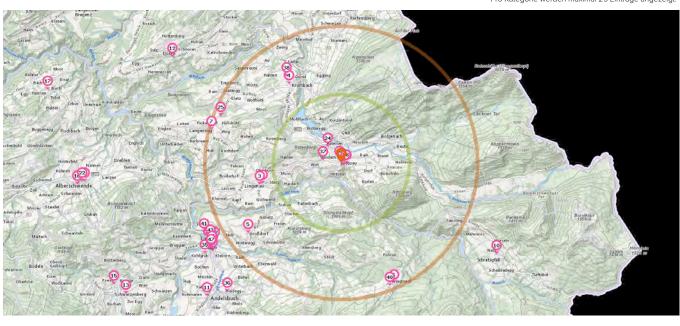
- Trafik Egg (5,7 km)
   Pfister 1235, 6863 Egg
- Trafik Sibratsgfäll (6,6 km)
   Dorf 38, 6952 Sibratsgfäll
- 11. Trafik Andelsbuch (6,9 km) Hof 139, 6866 Andelsbuch
- 12. Trafik Doren (7,3 km) Grötzern 116, 6933 Doren
- 13. Trafik Schwarzenberg (9,2 km) Hof 651a, 6867 Schwarzenberg
- 14. Trafik Alberschwende (9,4 km) Hof 684, 6861 Alberschwende
- 15. Trafik Schwarzenberg (9,5 km) Freien 592, 6867 Schwarzenberg
- 16. Trafik Alberschwende (9,7 km) Hof 18, 6861 Alberschwende
- 17. Trafik Buch (11,1 km) Heimen 68, 6960 Buch



# Sportgeschäft

- 18. Gotthard Sport (100 m) Platz 366, 6952 Hittisau
- 19. Sport 2000 Bolgenach (110 m) Platz 366, 6952 Bolgenach
- 20. INTERSPORT Spettel (200 m) Nr. 330, 6952 Hittisau
- 21. Sport 2000 Egg (5,6 km)
  Schipark Schetteregg Talstation, 6863
- 22. INTERSPORT Spettel (9,5 km) Hof 462, 6861 Alberschwende

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km





# Baumarkt

# Anzahl im Umkreis: 3

- 23. Lagerhaus (110 m) Platz 366, 6952 Hittisau
- 24. Lagerhaus Hittisau (750 m) Häleisen 471, 6952 Hittisau
- 25. Wälderhaus (4,7 km) Gfäll 134, 6941 Langenegg



### Geschar

# Anzahl im Umkreis: 2

- 26. Weltläden (120 m) Platz 194, 6952 Hittisau
- 27. Weltläden (5,5 km) Gerbe 1224, 6863 Egg



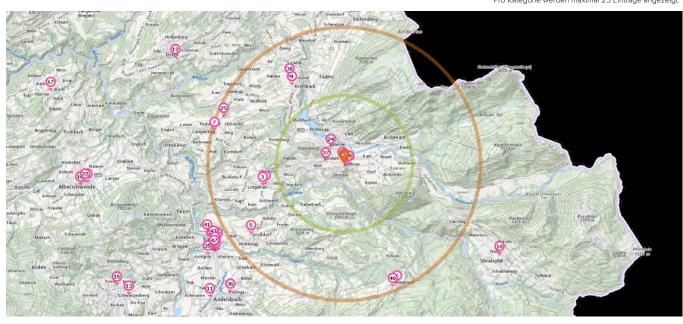
# Bekleidungsgeschäft

# Anzahl im Umkreis: 9

28. Boutique Courage (180 m) Platz 338, 6952 Hittisau

- 29. Behmann Mode (5,6 km) Loco 635-961, 6863 Egg
- 30. Fussl Modestraße Egg (5,6 km) Klebern 561, 6863 Egg
- 31. KiK Egg (5,7 km) Pfister 1235, 6863 Egg
- 32. Fussl Modestraße (5,7 km) Roßhag 561, 6863 Egg
- 33. NKD Egg (5,7 km) Pfister 1235, 6863 Egg
- 34. Capo (5,7 km) Melisau 1130, 6863 Egg
- 35. Charles Vögele Egg (6,0 km) Pfister 1235, 6863 Egg
- 36. "luag iar" second hand für frauen (6,3 km) Heidegg 458, 6866 Andelsbuch

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





**Florist** 

Ca.2.5 km

# Anzahl im Umkreis: 3

- 37. Hittisau (670 m) Wirt 23b, 6952 Hittisau
- 38. Blumen Blütenstil (3,7 km) Unterkrumbach 205, 6942 Krumbach
- 39. Blumentreff Karg (5,7 km) Egg, 6863 Egg



Ca.5 km

Outdoor-Shop

# Anzahl im Umkreis: 2

- 40. Skiverleih Waldner (4,9 km) Amagmach 297-777
- 41. Panto Outdoor (5,6 km)
  Bregenzerwaldstraße, 6863 Egg



Einkaufszentrum

# Anzahl im Umkreis: 2

- 43. Wälderpark (5,5 km) Loco 940, 6863 Egg
- 44. Kaufhaus der Wälder (5,7 km) Egg, 6863 Egg



Juwelier

# Anzahl im Umkreis: 1

42. Goldschmiede Gasser (5,5 km) Gerbe 23, 6863 Egg



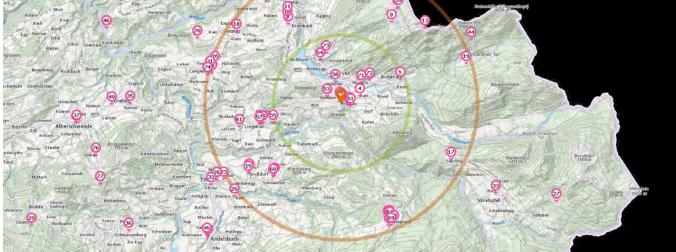
Schuhgeschäft

# Anzahl im Umkreis: 2

45. Schuh Fetz (5,6 km) Loco 511, 6863 Egg

# Gastronomie & Beherbergung

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km



Ca.5 km



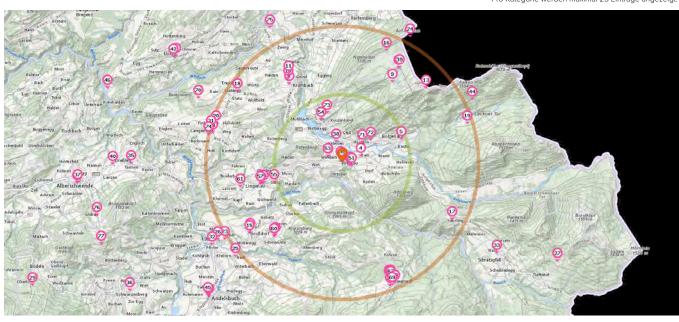
# Restaurant

- 1. Gasthof Hirschen (40 m) Platz 187, 6952 Hittisau
- 2. Gasthof Goldener Adler (70 m) Platz 184, 6952 Hittisau
- 3. Gasthof Krone (80 m) Platz 185, 6952 Hittisau
- 4. Sonne Gasthaus (710 m) Wühle 202, 6952 Hittisau
- Alpenrose (2,3 km) Reute 110-111
- 6. Gasthof Adler (3,0 km) Hof 43, 6951 Lingenau
- 7. Gasthaus Traube (3,1 km) Hof 32, 6951 Lingenau

- 8. Gasthof Adler (3,4 km) Dorf 5, 6942 Krumbach
- Gasthof Hennenmoosalpe (3,5 km) Hennenmoos 214, 6943 Bolgenach
- 10. Gasthaus Brauerei (3,6 km) Dorf 174, 6942 Krumbach
- 11. Krumbacher Stuba (3,8 km) Unterkrumbach 177, 6942 Krumbach
- 12. Almhotel Hochhäderich (4,0 km) Hochhäderich 300, 6943 Riefensberg
- 13. Berggaststätte Hoch Häderich (4,1 km) Hochhäderich 203, 6952 Bolgenach
- 14. Gasthof Adler (4,2 km) Dorf 14, 6863 Großdorf
- 15. Gasthaus Falken (4,3 km) Dorf 7, 6863 Großdorf
- 16. Alpstüble Moos (4,4 km) Moosalpe
- 17. Ifenblick (4,6 km) Sausteig 145, 6952 Sibratsgfäll

- 18. Schulhus (4,6 km) Glatzegg 58, 6942 Krumbach
- 19. Kälberweiden Alpe (4,8 km) Kälberweide 168, 6952 Bolgenach
- 20. Hotel Krone (4,8 km) Gfäll 107, 6941 Langenegg
- 21. Gasthof Hirschen (4,9 km) Berkmann 58, 6941 Langenegg
- 22. Restaurant Lifthus (4,9 km) Amagmach 622, 6863 Egg
- 23. Gasthaus Traube (5,2 km) Hub 64, 6863 Egg
- 24. Alpe Glutschwanden (5,2 km)
- 25. Gasthaus Tonele Gams (5,2 km) Rain 96, 6863 Egg

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km



Ca.5 km



# Biergarten

# Anzahl im Umkreis: 4

- 26. Pizzeria (5,4 km) Gerbe 1135, 6863 Egg
- 27. Wildries (8,7 km) Sibratsgfäll 94-101
- 28. Biergarten (9,7 km)
  Alberschwende, 6861 Gemeinde
  Alberschwende
- 29. Biergarten (12,2 km) Oberlose 467, 6850 Schwarzenberg



# Cafe

# Anzahl im Umkreis: 8

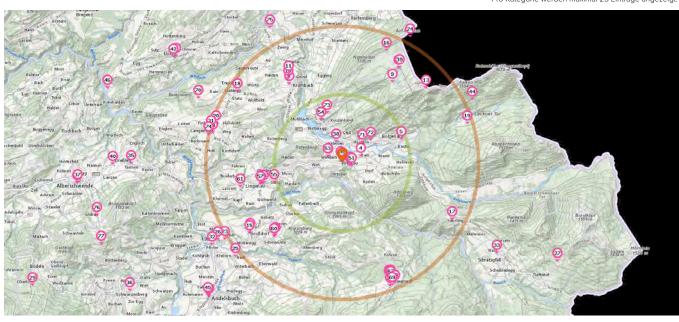
- 30. Cafe (40 m) Platz 187, 6952 Hittisau
- 31. Cafe Stopp (5,0 km) Unterstein 37, 6941 Langenegg
- 32. Josef Künz (5,7 km) Pfister 600, 6863 Egg
- 33. Katharinahof (6,6 km) Kipfen 226, 6952 Sibratsgfäll
- 34. Café-Restaurant Rose (7,2 km) Kirchdorf 3, 6933 Doren
- 35. Tannerstüble (7,7 km) Tannen 648, 6861 Alberschwende
- 36. Cafe Angelikahöhe (9,1 km) Hof 144, 6867 Schwarzenberg
- 37. Cäsars (9,7 km) Hof 4, 6861 Alberschwende



# Fast-Food Restaurant

- 38. Schwimmbad Kiosk (750 m) Komma 469, 6952 Bolgenach
- Fast-Food Restaurant (4,0 km)
   Gschlötteralpe, 6943 Gemeinde Riefensberg
- 40. Kebabhaus (8,4 km) Dreßlen 650, 6861 Alberschwende

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km



Ca.5 km



Da.

# Anzahl im Umkreis: 2

- 41. Lissbar (6,9 km) Hof 144, 6866 Andelsbuch
- 42. Bar (7,3 km) Grötzern 300, 6933 Doren



Pub

# Anzahl im Umkreis: 4

43. Stubat (3,0 km) Hof 42, 6951 Lingenau

- 44. Pub (5,3 km) Klammen 182, 6952 Bolgenach
- 45. Jöslar (7,0 km) Hof 139, 6866 Andelsbuch
- 46. Achstüble Bozenau (9,0 km) Bozenau 135, 6933 Doren



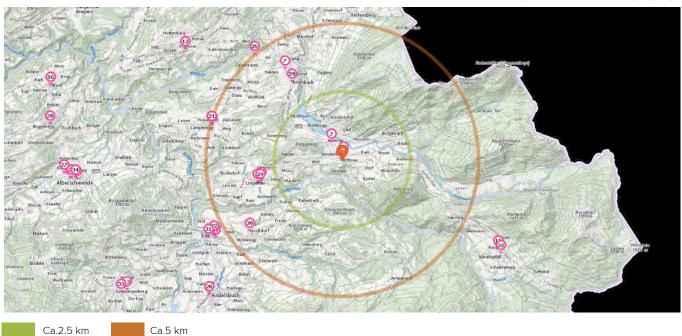
Hotel

- 30. Hotel (40 m) Platz 187, 6952 Hittisau
- 47. Landhotel Hirschen (50 m) Platz 187, 6952 Hittisau
- 48. Hotel Krone (90 m) Hittisau, 6952 Gemeinde Hittisau
- 49. Hotel (310 m) Heideggen 311b, 6952 Hittisau

- 50. Romantikhotel Das Schiff (310 m) Heideggen 311, 6952 Hittisau
- 51. Gasthof Ochsen (380 m) Heideggen 62, 6952 Hittisau
- 52. Pension Bals (550 m) Tannenmannsbühl 31, 6952 Hittisau
- 53. Hotel (560 m) Tannenmannsbühl 31, 6952 Hittisau
- 54. Pension Engel (1,7 km) Au 18, 6952 Bolgenach
- 55. Hotel Gasthof Wälderhof (2,6 km) Steig 161, 6951 Lingenau
- 56. Hotel Adler (3,0 km) Hof 43, 6951 Lingenau
- 57. Hotel Löwen (3,1 km) Hof 30, 6951 Lingenau
- 58. Hotel (3,6 km) Hofstatt 240, 6863 Großdorf
- 59. Hotel (3,7 km) Hofstatt 382, 6863 Großdorf
- 60. Hotel (3,7 km) Hofstatt 229, 6863 Großdorf

# Gesundheit

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





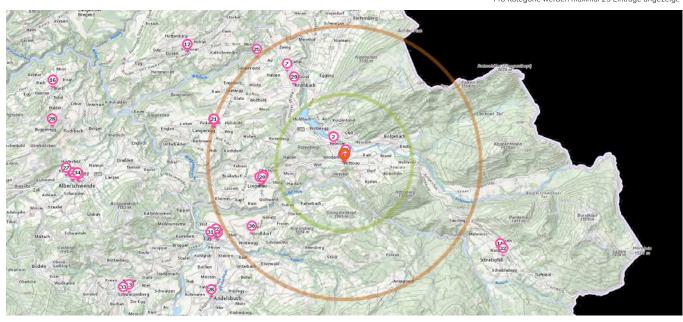
# Arzt

- Frau Dr. Türtscher Hildegard (50 m) Platz 500, 6952 Hittisau
- 2. Herr Dr. Bilgeri Stefan (730 m) Tannen 212, 6952 Hittisau
- 3. Herr Dr. Al-Dubai Zulfokar (3,1 km) Hof 32, 6951 Lingenau
- 4. Herr Dr. Kadgien Marcus (3,1 km) Hof 29, 6951 Lingenau
- 4. Herr Dr. Wilde Thomas (3,1 km) Hof 29, 6951 Lingenau
- 4. Herr Dr. Sutterlüty Manfred (3,1 km) Hof 29, 6951 Lingenau
- 5. Herr Dr. Zinthauer Manfred (3,2 km) Hof 263, 6951 Lingenau
- 6. Herr Dr. Grimm Klaus (3,2 km) Hof 272, 6951 Lingenau

- 7. Herr Dr. Helbok Christian (3,9 km) Unterkrumbach 149, 6942 Krumbach
- 8. Herr Dr. Al-Dubai Zulfokar (4,9 km) Bach 150, 6941 Langenegg
- 9. Frau Dr. Hutter Maria (5,0 km) Bach 57, 6941 Langenegg
- Frau Dr. Okhowat-Ebner Roberta (5,4 km)
   Gerbe 841, 6863 Egg
- Herr Dr. Christern Hans-Albrecht (5,4 km)
   Gerbe 841, 6863 Egg
- Herr Dr. Bemetz Ulrich (5,4 km)Gerbe 841, 6863 Egg
- Frau Dr. Waldner Anna Elisabeth (5,4 km)
   Gerbe 841, 6863 Egg
- Frau Dr. Sutterluety Helga (5,4 km)
   Gerbe 841, 6863 Egg
- Frau Dr. Valentiny Christine (5,4 km)
   Gerbe 841, 6863 Egg
- 11. Herr Dr. Bilgeri Stefan (6,6 km) Dorf 18, 6952 Sibratsgfäll

- Herr Dr. Lechner Heribert (7,0 km)
   Kirchdorf 186, 6933 Doren
- 13. Frau Dr. Lang-Tschirf Margarete (9,2 km) Hof 651b, 6867 Schwarzenberg
- Frau Dr. Frischeis-Bischofberger Karin (9,7 km)
   Hof 3, 6861 Alberschwende
- 15. Frau Dr. Berti-Zambanini Carmen (10,0 km) Hof 579, 6861 Alberschwende
- Herr MR Dr. Hinteregger Guntram (10,0 km)
   Hof 579, 6861 Alberschwende
- 16. Herr MR Dr. Hinteregger Guntram (11,0 km) Heimen 67, 6960 Buch
- 16. Herr Dr. Hinteregger Lukas (11,0 km) Heimen 67, 6960 Buch

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km





# Apotheke

### Anzahl im Umkreis: 2

- 17. Wälder Apotheke (3,2 km) Hof 272, 6951 Lingenau
- 18. Columban-Apotheke (5,5 km) Gerbe 23, 6863 Egg



# Tierarzt

# Zahnarzt

# Anzahl im Umkreis: 5

 Dr. Marterer Gerald (50 m) Platz 370, 6952 Hittisau

- 20. Dr. Sutterlüty Manfred (3,1 km) Hof 29, 6951 Lingenau
- 21. Drs. Hijmering Frank (4,9 km) Bach 57, 6941 Langenegg
- 22. Tellez Sanz Marja (5,5 km) Gerbe 841, 6863 Egg
- 23. Dr. Albrecht Traudlinde (9,9 km) Hof 579, 6861 Alberschwende
  - arzt

# Anzahl im Umkreis: 6

- 24. Tierärztin Daniela ERLENBUSCH (150 m) Platz 336, 6952 Hittisau
- 24. VRDipl.Tzt.Dr. Stefan STOECKLER (150 m) Platz 336, 6952 Hittisau

- 25. Dipl.Tzt. Peter BALS (5,0 km) Krumbach 146, 6942 Krumbach
- Dipl.Tzt.Dr. Reinhard Leo METZLER (7,0 km)
   Hof 146, 6866 Andelsbuch
- Dipl.Tzt.Dr. Erich SCHWARZMANN (10,2 km)
   Rohnen 785, 6861 Alberschwende
- 28. Dipl.Tzt. Simone FLATZ (10,8 km) Loch 48, 6858 Bildstein

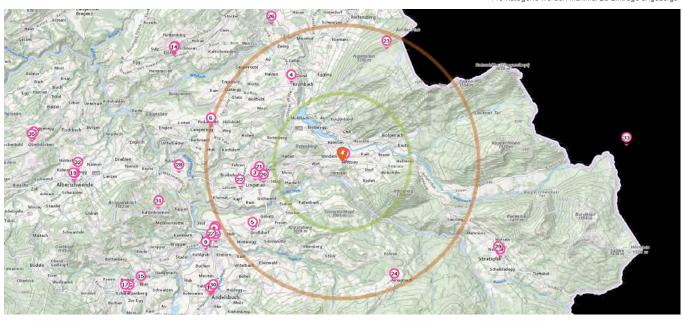


# Friedhof

- 29. Friedhof (3,4 km) Dorf 4, 6942 Krumbach
- 30. Friedhof (4,3 km) Unterdorf 6, 6863 Großdorf

# Familien & Kinder

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





# Kindergarten

Ca.5 km

# Anzahl im Umkreis: 25

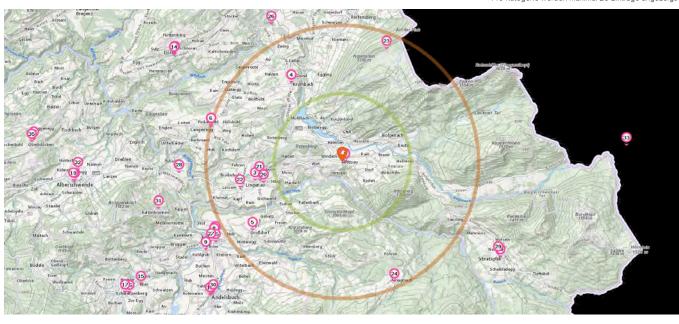
Ca.2.5 km

- 1. Hittisau (110 m) Platz 343, 6952 Hittisau
- Hittisau-KiBe Ringelreia (110 m) Platz 343, 6952 Hittisau
- 1. Hittisau-SPG (110 m) Platz 343, 6952 Hittisau
- 2. Lingenau (3,1 km) Hof 16, 6951 Lingenau
- 3. Lingenau-Müsle (3,3 km) Hof 312, 6951 Lingenau
- 4. Krumbach (3,4 km) Dorf 2, 6942 Krumbach
- 4. Krumbach-SPG (3,4 km) Dorf 2, 6942 Krumbach
- 5. Egg-Großdorf (4,2 km) Großdorf 226, 6863 Egg

- 6. Langenegg (5,0 km)
  Bach 200, 6941 Langenegg
- Langenegg-Spielgruppe Sterntaler (5,0 km)
   Park 200 5044 km and a series.
  - Bach 200, 6941 Langenegg
- 7. Egg-Mühle (5,4 km) Mühle 26, 6863 Egg
- 8. Egg-Apfelbaum (5,4 km) Gerbe 841, 6863 Egg
- Egg-Pfister (6,0 km)
   Pfister 825, 6863 Egg
- Sibratsgfäll (6,8 km)
   Dorf 40, 6952 Sibratsgfäll
- Andelsbuch-Spielgruppe Regenbogen (6,8 km)
   Hof 334, 6866 Andelsbuch
- Andelsbuch-Stundenweise Betreuung Regenbogen (6,8 km)
   Hof 334, 6866 Andelsbuch
- 12. Andelsbuch (6,9 km) Hof, 6866 Andelsbuch
- Doren (7,3 km)
   Kirchdorf 2, 6933 Doren

- 14. Doren-Zwergenstüble (7,3 km) Kirchdorf 168, 6933 Doren
- Schwarzenberg (8,7 km)
   Wies 846, 6867 Schwarzenberg
- Schwarzenberg (9,2 km)
   Hof 633, 6867 Schwarzenberg
- 17. Schwarzenberg-Miki (9,3 km) Hof 454, 6867 Schwarzenberg
- "Alberschwende-Waldspielgruppe ""Duss""" (9,8 km)
   Hof 700, 6861 Alberschwende
- Alberschwende-KIBE Dean und Duss (9,8 km)
   Hof 700, 6861 Alberschwende
- 19. Alberschwende (9,9 km) Hof 712, 6861 Alberschwende

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Ca.2.5 km





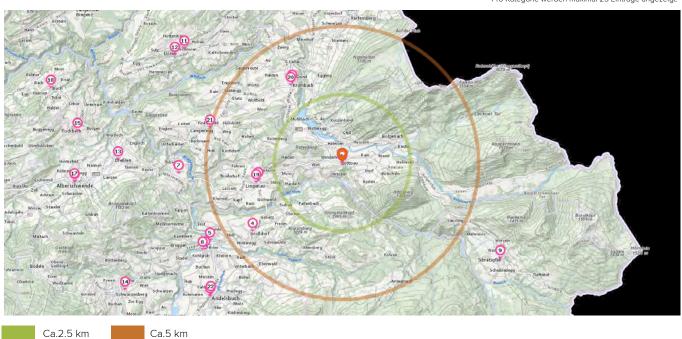
# Spielplatz

- 20. Spielplatz (3,0 km) Hof 43, 6951 Lingenau
- 21. Spielplatz (3,1 km) Widum 430
- 22. Spielplatz (3,9 km) Rossbad 93
- 23. Spielplatz (4,4 km) Alpe Moos 170, 6943 Riefensberg
- 24. Spielplatz (4,8 km) Amagmach 898, 6863 Egg
- 25. Spielplatz Egg Zentrum (5,5 km) Loco 602, 6863 Egg
- 26. Spielplatz (5,6 km) Giessen, 6943 Krumbach
- 27. Spielplatz Egg Zentrum (5,6 km) Loco 478, 6863 Egg

- 28. Spielplatz (6,0 km) Müselbach 367, 6861 Alberschwende
- 29. Spielplatz (6,7 km) Dorf 33, 6952 Sibratsgfäll
- 30. Spielplatz (6,8 km) Loch
- 31. Spielplatz (7,0 km) Kaltenbrunnen 229, 6863 Egg
- 32. Spielplatz am Sportgelände (9,7 km) Hinterfeld 838, 6861 Alberschwende
- 33. Spielplatz (10,4 km) Gschwend 25, 87538 Balderschwang
- 34. Spielplatz (11,3 km) Oberbildstein 299, 6858 Bildstein
- 35. Spielplatz (11,4 km) Oberbildstein 299, 6858 Bildstein

# Bildungseinrichtungen

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Schule

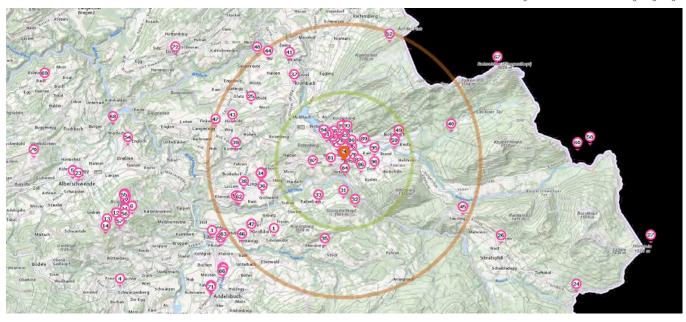
- 1. Polytechnische Schule Hittisau (80 m) Platz 406, 6952 Hittisau
- Volksschule Hittisau (80 m) Platz 406, 6952 Hittisau
- NMS Hittisau (80 m)
   Platz 406, 6952 Hittisau
- 2. Volksschule Lingenau (3,2 km) Hof 269, 6951 Lingenau
- 2. Hauptschule Lingenau (3,2 km) Hof 269, 6951 Lingenau
- 3. Volksschule Krumbach (3,4 km) Dorf 200, 6942 Krumbach
- Volksschule Egg Großdorf (4,2 km) Großdorf 168, 6863 Egg

- Volksschule Egg (mit angeschl. ASO) (5,7 km)
- Pfarrhof, 6863 Egg 6. NMS Egg (6,0 km)
- Pfister 780, 6863 Egg
- 7. Volksschule Alberschwende-Müselbach (6,0 km)
  - Müselbach 367, 6861 Alberschwende
- Bundesoberstufenrealgymnasium Egg (6,1 km)
   Pfister 925, 6863 Egg
- . ..... - , - - 5 5
- Volksschule Sibratsgfäll (6,8 km)
   Dorf 40, 6952 Sibratsgfäll
- 10. Volksschule Andelsbuch (6,9 km) Hof, 6866 Andelsbuch
- 11. Hauptschule Doren (7,1 km) Kirchdorf 200, 6933 Doren
- 12. Volksschule Doren (7,3 km) Kirchdorf 2, 6933 Doren
- 13. Volksschule Alberschwende-Dreßlen (8,2 km)
  - Dreßlen 388, 6861 Alberschwende

- Volksschule Schwarzenberg (9,2 km)
   Hof 545, 6867 Schwarzenberg
- Volksschule Alberschwende-Fischbach (9,8 km)
  - Fischbach 387, 6861 Alberschwende
- Volksschule Alberschwende-Hof (9,8 km) Hof 700, 6861 Alberschwende
- 17. NMS Alberschwende (9,8 km) Hof 702, 6861 Alberschwende
- 18. Volksschule Buch (11,0 km) Heimen 67, 6960 Buch

# Freizeit & Tourismus

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.





Kino

Ca.2.5 km

Ca.5 km

# Anzahl im Umkreis: 1

Schmarütte (3,8 km)
 Schmarütte 408, 6863 Großdorf



Museum

# Anzahl im Umkreis: 4

- 2. Frauenmuseum Hittisau (160 m) Platz 501, 6952 Hittisau
- 3. Egg Museum (5,6 km) Pfarrhof 5, 6863 Egg

- 4. Angelika Kauffmann Museum (9,4 km) Brand 507, 6867 Schwarzenberg
- Heimatmuseum Alberschwende (10,0 km)
   Alberschwende, 6861 Gemeinde
   Alberschwende



Kunstwerk

# Anzahl im Umkreis: 9

- 6. Musikwanderweg Brüggelekopf (8,0 km) Brüggele 331, 6861 Alberschwende
- 7. Musikwanderweg Brüggelekopf (8,2 km) Brüggele 332, 6861 Alberschwende
- 8. Wild Furniture (8,2 km) Brüggele 332, 6861 Alberschwende
- Musikwanderweg Brüggelekopf (8,2 km)
   Brüggele 332, 6861 Alberschwende

- Wild Furniture (8,2 km)
   Brüggele 710, 6861 Alberschwende
- Musikwanderweg Brüggelekopf (8,3 km) Brüggele, 6861 Alberschwende
- 12. Musikwanderweg Brüggelekopf (8,6 km) Höhe 427, 6867 Schwarzenberg
- 13. Musikwanderweg Brüggelekopf (9,0 km) Lorena 431, 6867 Schwarzenberg
- Schwabenkind (9,1 km)
   Schutz 537, 6867 Schwarzenberg

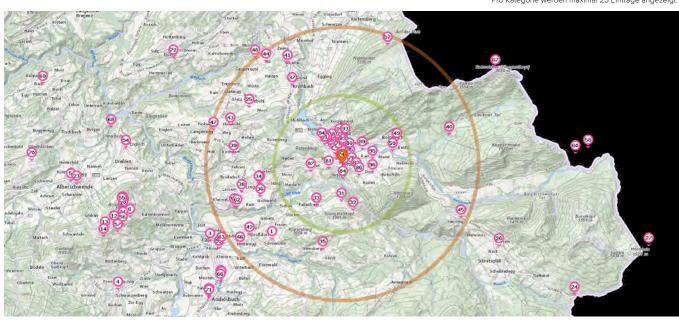


Gedenkstätte

# Anzahl im Umkreis: 10

 Maria Rosa Bechter (3,1 km)
 Hittisauer Straße, 6951 Gemeinde Lingenau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



57. Aussichtsplatz (8,6 km)

Lorena 428, 6867 Schwarzenberg

Ca.5 km

58. Aussichtspunkt (9,0 km)

Ca.2.5 km



# Attraktion

# Anzahl im Umkreis: 2

- 59. Ließenbach-Holzbrücke (1,9 km) Ließenbach 120, 6952 Bolgenach
- 60. Streichel Gehege Ziegen (8,6 km)



# Natu

# Anzahl im Umkreis: 10

- 61. Freibad Hittisau (720 m) Komma 468, 6952 Hittisau
- 62. Wasserfall (4,2 km)
- 63. Freibad Egg (5,4 km) Gerbe 522, 6863 Egg
- 64. Wasserfälle Brühlbach (6,1 km) Unterbach
- 65. Wasserfälle Brühlbach (6,2 km)
- 66. Wasserfälle Brühlbach (6,2 km) Kalchern 463, 6863 Andelsbuch
- 67. Picknickplatz (6,6 km)
  Unnamed Road, 87534 Oberstaufen
- 68. Wasserfall (8,6 km) Weitloch 714

- 69. Natura 2000 Gebiet Bregenzerachschlucht (11,3 km) Rohner 172, 6960 Buch
- 70. Farnacher Moos (11,4 km) Gallin, 6858 Bildstein



Bar

- 71. Lissbar (6,9 km) Hof 144, 6866 Andelsbuch
- 72. Bar (7,3 km) Grötzern 300, 6933 Doren

# Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

# Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023

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
/11.	Rücktrittsrechte	12
III.	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, BGBI. Nr. 297/1996 GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – 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 durchvertreten ist.
Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.
Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in

# I. Grundlagen der Maklerprovision

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

- § 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.
- (3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.
- (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.
- § 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.
- § 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

### Besondere Provisionsvereinbarungen

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

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

- 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 desjeweiligen Urkundenerrichters
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)

- 6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- 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	
•	ab EUR 48.448,51	je 3 %
	von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils	zzgl. 20 % USt.

<sup>\*</sup> 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 Bewertungsgeset-

zes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor.

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

### Grundwert

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

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

### Gebäudewert

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

## 2. Grundbucheintragungsgebühr

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

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer
des Baurechts von

• 10 bis 30 Jahren ...... 3 %

über 30 Jahre ...... 2 %

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

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

# IV. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

- ${\bf 1.} \quad {\sf Grundbucheintragungsgeb\"{u}hr} \ ..... \ {\bf 1,2\,\%}$
- Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
- 4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

### 5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

## 6. Vermittlungsprovision

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

# V. Energieausweis

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

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

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

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

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

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,— 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. § 30 c KSchG

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

- drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
- 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 k\u00f6rperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Gesch\u00e4ftsraum 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,
- den Namen oder die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
- 3. gegebenenfalls
  - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann.
  - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
  - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
- 4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
- 5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamt-

8

- 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,
- 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,
- 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 Postwea 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,
- gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
- 16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
- 17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 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 Beschwerdeund 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, ABI. 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, ABI. 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 Worten »zahlungspflichtig bestellen« oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.
- (3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.
- (4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

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

### Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

- § 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.
- (2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

### VII. Rücktrittsrechte

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

### Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

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

12

<sup>\*</sup> siehe Anhang

### Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

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

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

# 2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

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

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 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 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 Auswärtsgeschäftegesetz (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;
- den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll);
- 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):
- gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

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

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

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

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

# VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

# 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

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

### »Steuerverfangene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch ge-

nommen 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 Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

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

# 5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

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

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

# 6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

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

Widerrufsformular (wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)		
An (hier ist der Name, die Anschrift und ge durch den Unternehmer einzufügen)	gebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers	
	*) den von mir / uns (*) abgeschlossenen Vertrag über (*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):	
	:	
	(s):	
 Datum	Unterschrift des Verbrauchers	
(*) Unzutreffendes streichen	(nur bei Mitteilung auf Papier)	