

NEBENKOSTENÜBERSICHT

und weitere Informationen für den **Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie**

(Kurzfassung)

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRÄGEN

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung.....3,5 %
2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht).....1,1 %
3. **Kosten der Vertragserrichtungen und grundbücherlichen Durchführung** nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:** Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und –kosten (Wasser, Strom, Gas, etc.)
8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

<p>A) Beim Kauf, Verkauf oder Tausch von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder, vereinbarungsgemäß begründet wird • Unternehmen aller Art • Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück <p>B) bei Optionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 % der Provision gem. Punkt 8 A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden 	<p>bei einem Wert</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis € 36.336,42je 4% - ab € 36.336,42 - bis € 48.448,51 € 1.453,46 - ab € 48.448,58....je 3% - jeweils zuzüglich 20% Ust*)
---	--

HINWEIS ZUM ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012 (ab 01.12.2012)

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass bei **Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis vorzulegen** und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien sind der **Heizwärmebedarf** (HWB) und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** (F_{GEE}) anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den beauftragten Immobilienmakler. Ein Zuwiderhandeln wird mit einer den Auftraggeber und Immobilienmakler treffenden **Verwaltungsstrafe** von bis zu EUR 1.450,- geahndet. Bereits erstellte Energieausweise behalten 10 Jahre ab Ausstellungsdatum ihre Gültigkeit. Für diese genügt die Angabe des HWB-Wertes.

Der Käufer, dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann ab 1.12.2012 selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren klageweise geltend machen.

RECHTLICHES / KONSUMENTENSCHUTZ MAKLERGESETZ - BESTIMMUNGEN DER §§ 6, 7, 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.

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des 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 Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder

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

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen Auftraggebers beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

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

KONSUMENTENSCHUTZBESTIMMUNGEN

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages 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 erwachsenen Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinne des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch 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. Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.

RÜCKTRITTSRECHTE

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

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

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

2. Rücktrittrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben
- noch die Geschäftsverbindung zu Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§ 3 KSchG) kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmens, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Abgaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

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

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

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

- ohne seine Veranlassung,
- **maßgebliche Umstände** (die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, steuerrechtliche Vorteile oder eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit),
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblicher geringerem Ausmaß eingetreten sind.

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 (formulärmäßig nicht abdeckbar),
- angemessene Vertragsanpassung.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN BEI VERÄUSSERUNG

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden **ab 1.4.2012** unbefristet besteuert – diese unterliegen im Regelfall einer einheitlichen **Immobilienenertragsteuer** in Höhe von **25 % des Veräußerungsgewinns**. Bei Immobilien, die nach dem **31.3.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 1.4.2002** (bzw. 1.4.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ (**3,5 % bzw. 15 % Steuer** auf den gesamten Kaufpreis) zu unterscheiden.

Ausnahmeregelungen bzw. Befreiung von der Immobilienenertragsteuer gelten weitgehend wie bisher.

Weitere Informationen insbesondere über den Energieausweis, Grundlagen der Maklerprovision oder steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung erhalten sie bei ihrem Makler oder finden sie in den von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlenen Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996.