



IMMOREALITÄTEN
Immobilientreuhand GmbH

NEUBAU- PENTHOUSE

3-ZIMMER DACHGESCHOSS

Penthouse

Bahnhofstraße 2, 6112 Wattens, W04 DG





Daten im Überblick

OBJEKTART	Wohnung	
LAGE	Dachgeschoß / Penthouse	
AUSRICHTUNG	Ost-Süd-West	
BAUJAHR	Neubau	
VERMARKTUNGSART	Kauf Dachboden mit gültigem Baubescheid	
DACHBODENFLÄCHE / WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 230,79m ² ca. 100,00m ²	
ANZAHL DER ZIMMER	3 – 4 je nach Einteilung	
KELLERABTEIL	ca. 7,00m ²	
TERRASSE	ca. 25,00m ² Ausrichtung Westen	
HEIZUNG	Zentrale Fernwärme Wattens	
ÜBERGABE	Sofort möglich	
WOHNBAUFÖRDERUNG	€ 195.000,- möglich	
PARKMÖGLICHKEITEN	2 Tiefgaragen-Plätze in der Tiefgarage Seniorenheim „Haus am Kirchfeld“ angemietet. Monatlich je Platz € 88,30 inkl. Ust. und BK	
KAUFPREIS BESTEHENDER DACHBODEN MIT BAUBESCHEID UND PLAN	€ 259.900,-	
AUSBAUKOSTEN GESCHÄTZT	ca. € 270.000,- bei Ausführung in Eigenregie	
KAUF-NEBENKOSTEN	Grunderwerbssteuer an FA Vertragserrichtung und Treuhandschaft - Rechtsanwalt Barauslagen, Grundbuchsangebote etc.	3,5% 1,75% +20% Ust ca. 5,6%
	Gesamt Eigentumseintragung –	



IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

VERMITTLUNGSHONORAR	Grundbuch Befreiung zeitlich befristet bis 30.06.2026 möglich, wenn Hauptwohnsitz. Betrag bis max. € 500.000,-	1,1%
	Pfandrechtseintragungs- Gebühren – Grundbuch Befreiung zeitlich befristet bis 30.06.2026 möglich, wenn Hauptwohnsitz. Betrag bis max. € 500.000, -	1,2%

[Neubau-Penthouse](#)
[im Herzen von Wattens – Förderschwerpunkt möglich!](#)

Zum Verkauf steht ein **baugenehmigtes Projekt für eine Penthouse-Wohnung** im Zentrum von Wattens. Die geplante 3-4 Zimmer Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und maximale Gestaltungsmöglichkeiten.

[Highlights im Überblick:](#)

- **Dachboden-Erwerb mit großem Potenzial:**
Der Dachboden umfasst eine Gesamtfläche von ca. **230 m²**. Im Kaufpreis sind bereits **genehmigte Baupläne sowie der rechtskräftige Baubescheid** zur Errichtung einer Wohnung mit rund **100 m² Wohnfläche** enthalten.
- **Großzügige West-Terrasse:**
Die geplante **25 m² große Terrasse** mit westlicher Ausrichtung bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden mit Blick über die Dächer von Wattens.
- **Flexible Grundrissgestaltung:**
Die Raumauflistung kann individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden. So entsteht ein maßgeschneidertes Zuhause, das perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.
- **Technische Anschlüsse bereits vorhanden:**
Sämtliche Anschlüsse für **Kaltwasser, Warmwasser, Kanal, Strom, Internet und Heizung** liegen bereits im Dachgeschoss vor. Das spart viel Bauaufwand und ermöglicht eine effiziente Umsetzung.
- **Ausführung in Eigenregie möglich:**
Die bauliche Umsetzung kann auf Wunsch **in Eigenregie** erfolgen. Dies eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und bietet gleichzeitig Potenzial für eine **kosteneffiziente Realisierung**.
- **Attraktive Fördermöglichkeiten:**
Für dieses Neubauprojekt können **Förderungen vom Land Tirol** in Anspruch genommen werden, was die Investition extrem attraktiv macht.

Dieses Projekt bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, eine hochwertige Dachgeschosswohnung im Zentrum von Wattens nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu errichten. Für weitere Informationen und Unterlagen zum Projekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstige Informationen zum Wohnhaus

Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis, die im Jahre 2005/2006 zur Gänze umgebaut und erneuert wurde.

Im Kellergeschoß befindet sich der Technikraum und mehrere Lagerflächen, sowie ein Ordination - Physiotherapeut.

Eine große Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoß.

Im 2. Obergeschoß sind zwei unabhängige Wohneinheiten.

Lage des Wohnhauses

Das Wohnhaus liegt im Zentrum von Wattens

- Ärzte, Apotheke, Drogerien
- Lebensmittelmärkte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen
- Cafes und Einkehrmöglichkeiten
- Sport und -Freizeitanlagen

und sind allesamt in 1 bis 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch ausreichende, ganztägige Kinderbetreuungsplätze bietet die Marktgemeinde Wattens an.

Infrastruktur

Wattens, eine charmante Gemeinde inmitten der Tiroler Bergwelt, begeistert nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und die atemberaubende Alpenlandschaft. Das Zentrum von Wattens selbst überzeugt mit gemütlichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Für Naturliebhaber bieten die wunderschönen umliegenden Berge und Wälder zahlreiche Wandermöglichkeiten und Aussichtspunkte. Die nähere Region ist besonders bekannt für das imposante Schloss Tratzberg bei Jenbach, der Freizeiteinrichtung Weißlahn, wie auch dem Achensee, der 20 min. Autofahrt entfernt liegt.

Die Gemeinde investiert in moderne Freizeiteinrichtungen, darunter Sportanlagen, Spielplätze und Radwege. Das kulturelle Leben blüht mit Veranstaltungen, Konzerten und traditionellen Festen. Die Swarovski Kristallwelten sind ein kulturelles Highlight, das Besucher aus aller Welt anzieht.

Wattens soziales Gefüge wird durch Schulen, Kindergärten und soziale Einrichtungen gestärkt. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen gewährleistet. Die hohe Lebensqualität in Wattens, geprägt von der intakten Natur, kulturellen Angeboten und einer soliden Infrastruktur, macht die Gemeinde zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten.

Ihre Vorteile:

- Zentralste Lage – alles fußläufig erreichbar
- Perfekte öffentliche Verkehrsanbindungen Richtung Innsbruck und Schwaz
- Fernwärme – keine Wartungskosten und Instandhaltungskosten
- Höchste Wohnbauförderung bis € 195.000, - möglich
- Individuelle Grundrissgestaltung
- Ausbau in Eigenregie möglich
- Genehmigte Baupläne und Baubescheid
- Einmalige, unverbaute Lage und Aussicht



IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

Grundriss Dachgeschoß





IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

Westansicht



Immobilienrealitäten Immobilientreuhand GmbH, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens,
Telefon: +43 5224 57855, office@immo-tirol.at, www.immoreal.at



IMMOREALITÄTEN
Immobilientreuhand GmbH

Südostansicht



Nordostansicht



Immobilienrealitäten Immobilientreuhand GmbH, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens,
Telefon: +43 5224 57855, office@immo-tirol.at, www.immoreal.at



IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

Aussicht Terrasse

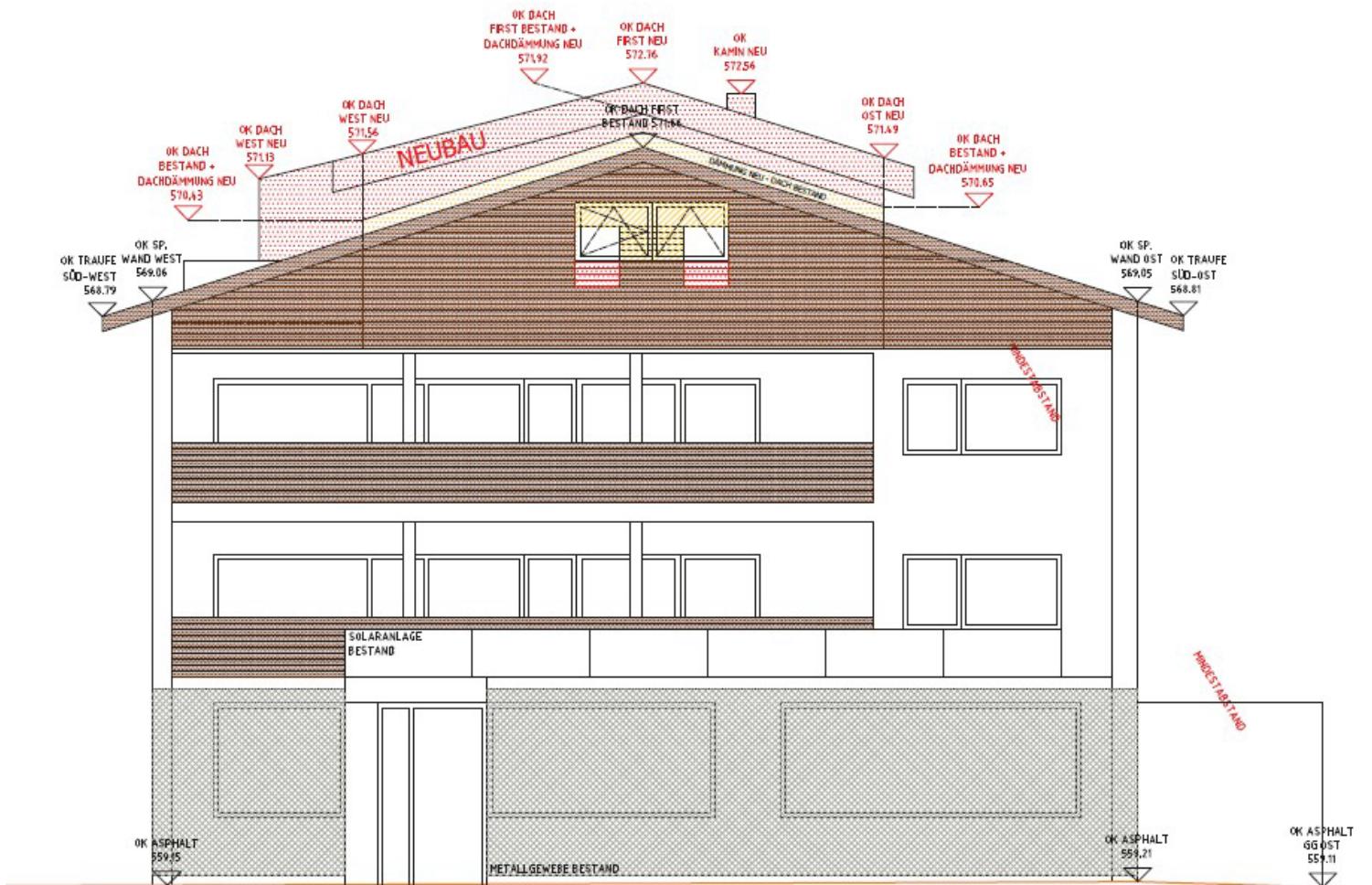


Innenansicht



Immobilienrealitäten Immobilientreuhand GmbH, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens,
Telefon: +43 5224 57855, office@immo-tirol.at, www.immoreal.at

Südansicht

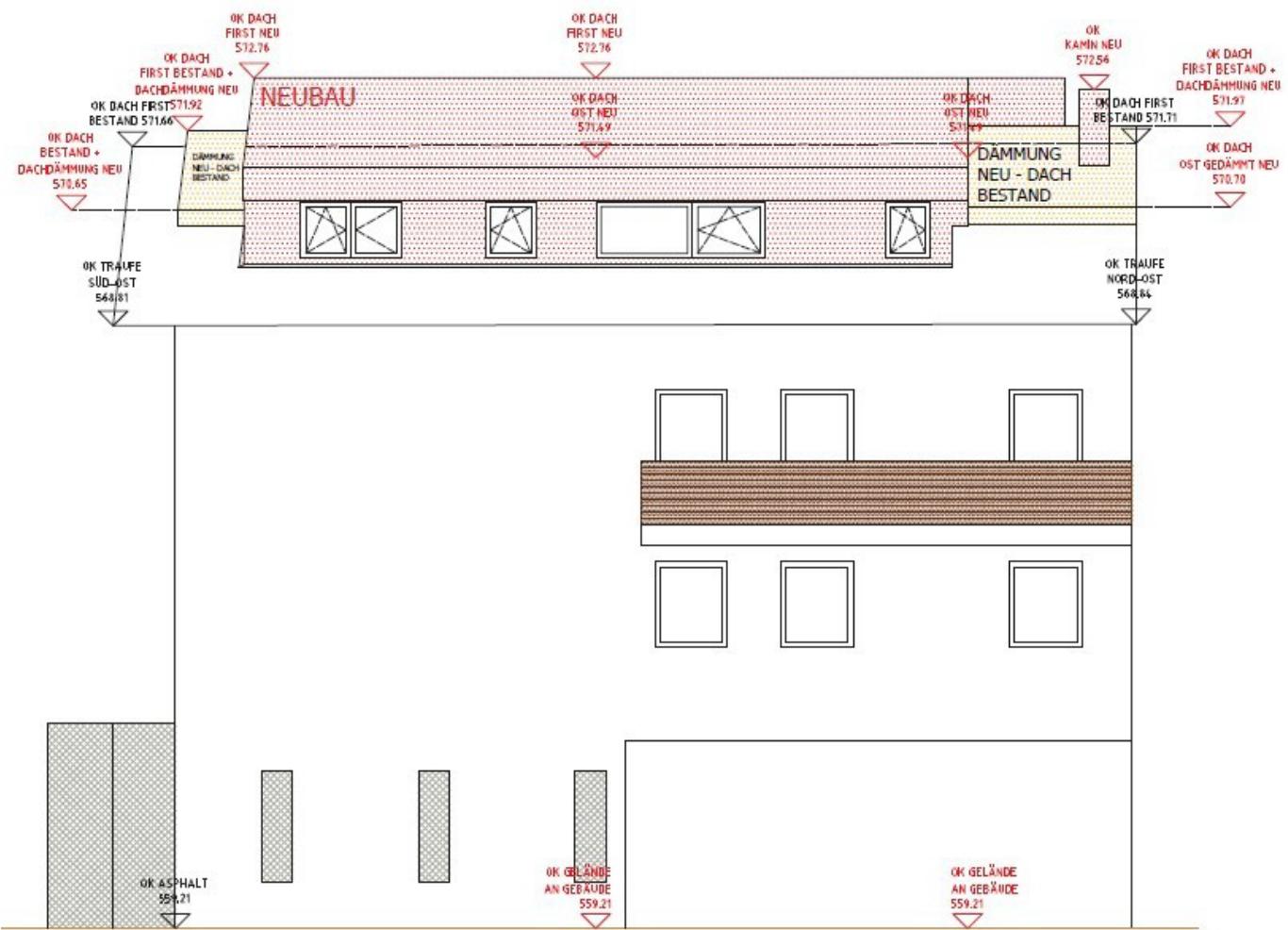




IMMOREALITÄTEN

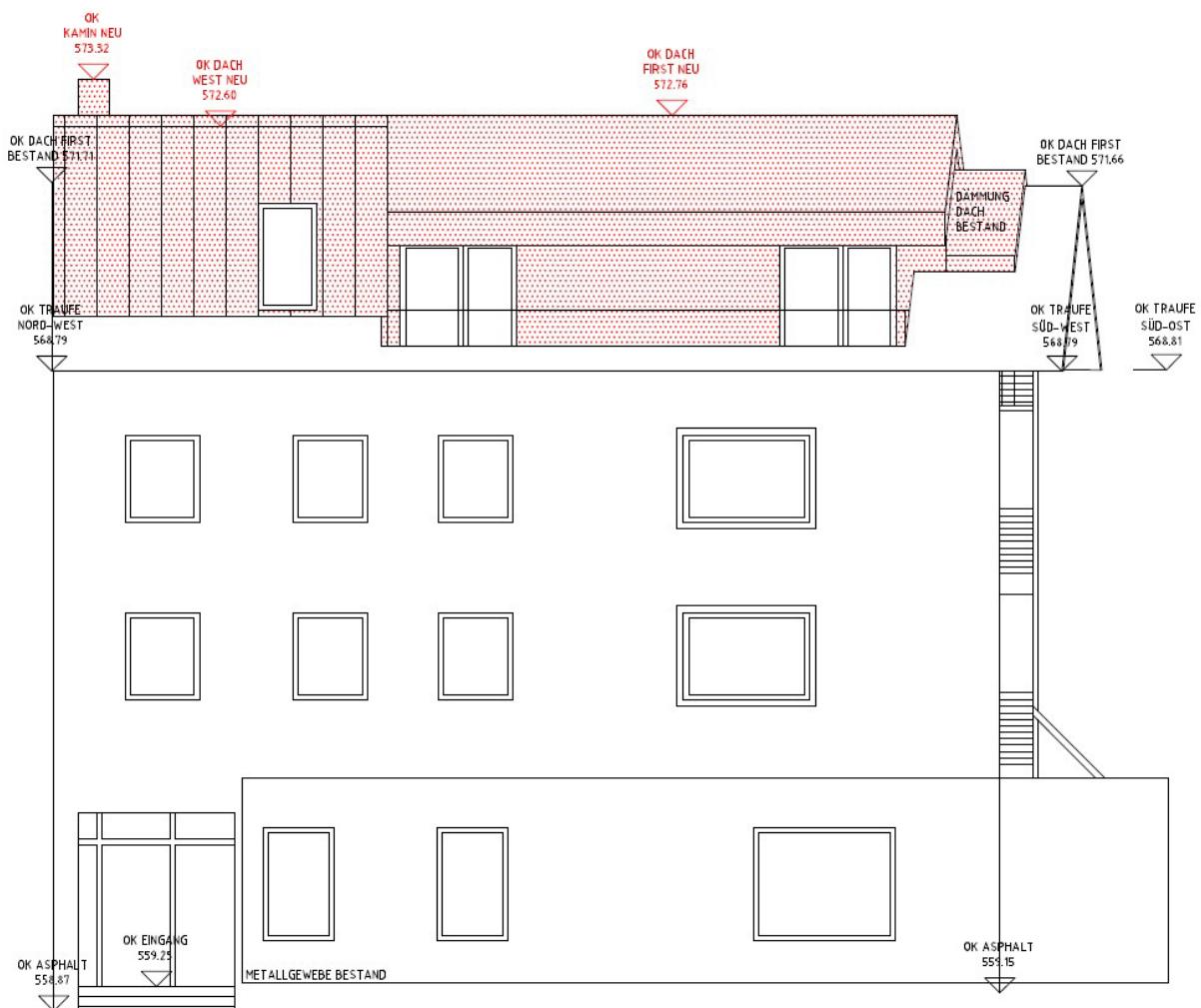
Immobilientreuhand GmbH

Ostansicht



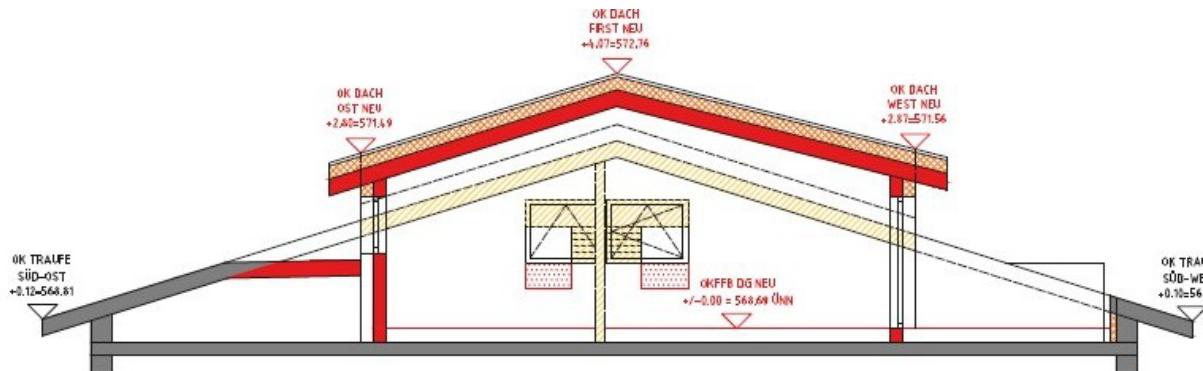


Westansicht

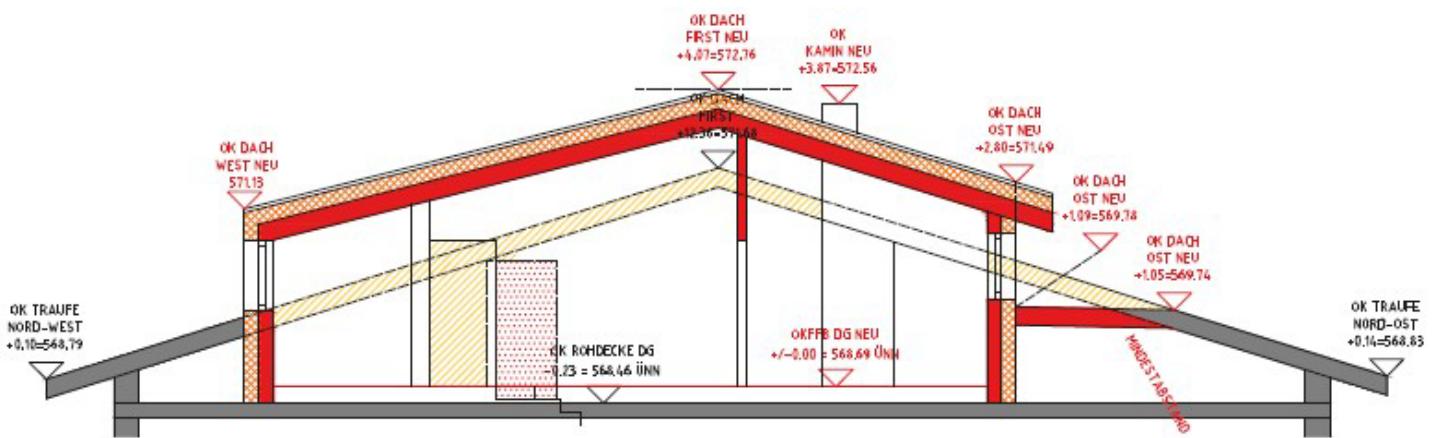




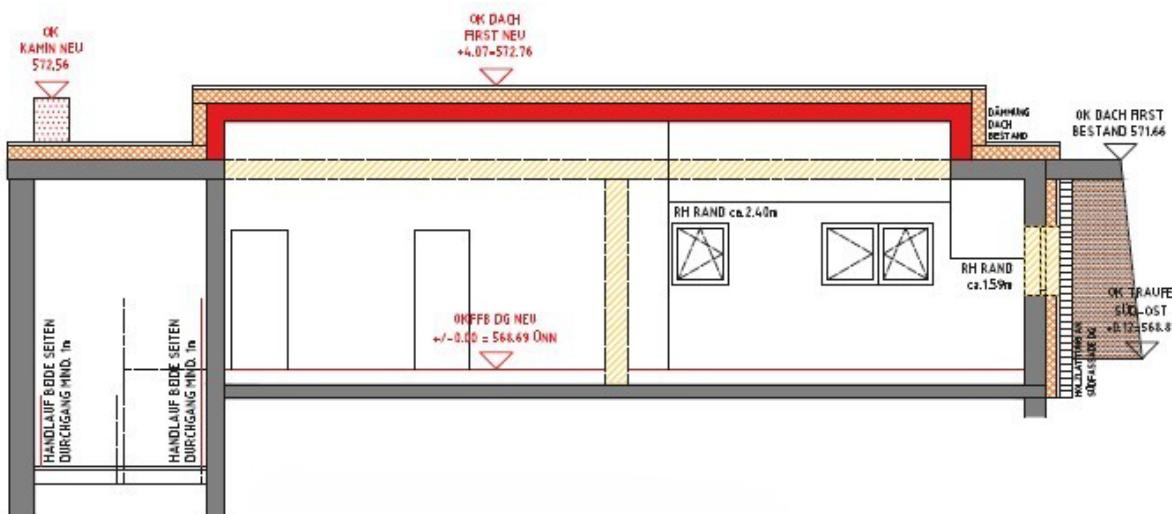
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C





IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH





IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

Sonnenstunden

Monat März

Sonnengang mit Horizontdarstellung

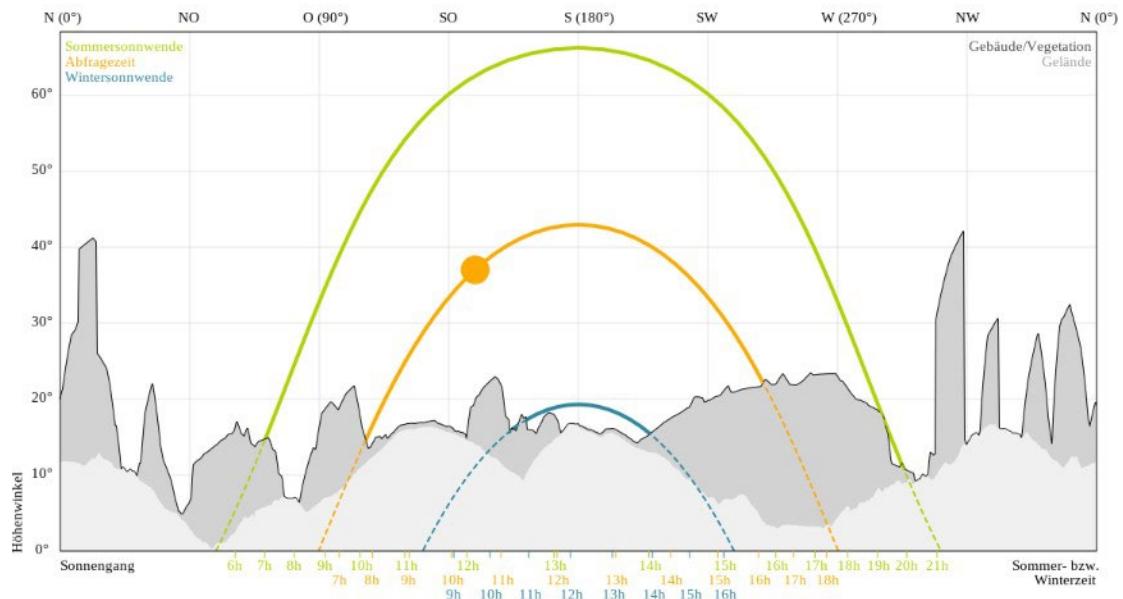
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 95143.71, 239987.53

Abfragehöhe (m): 559.1 (+2.0)

Abfragezeit: 21.3.2026, 10:30 Uhr (Sonenaufgang 7:48 Uhr, Sonnenuntergang 16:08 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



Monat Juni

Sonnengang mit Horizontdarstellung

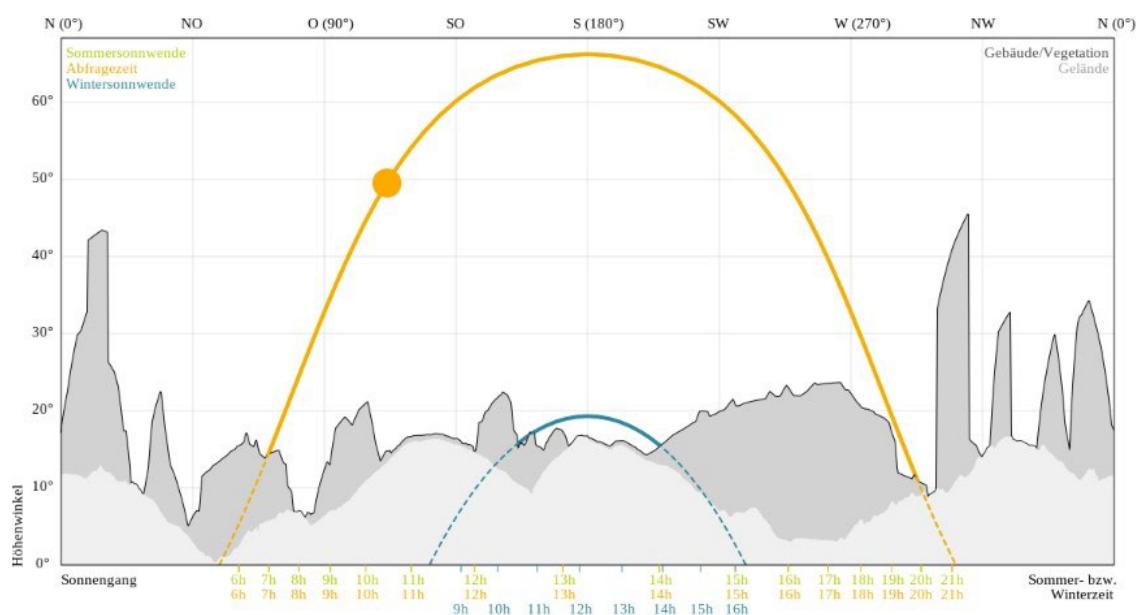
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 95143.32, 239988.58

Abfragehöhe (m): 559.1 (+2.0)

Abfragezeit: 21.6.2026, 10:30 Uhr (Sonenaufgang 6:56 Uhr, Sonnenuntergang 19:54 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020





IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

Monat Juni

Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 95143.32, 239988.58

Abfragehöhe (m): 559.1 (+2.0)

Abfragezeit: 21.12.2026, 10:30 Uhr (Sonenaufgang 10:30 Uhr, Sonnenuntergang 13:57 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



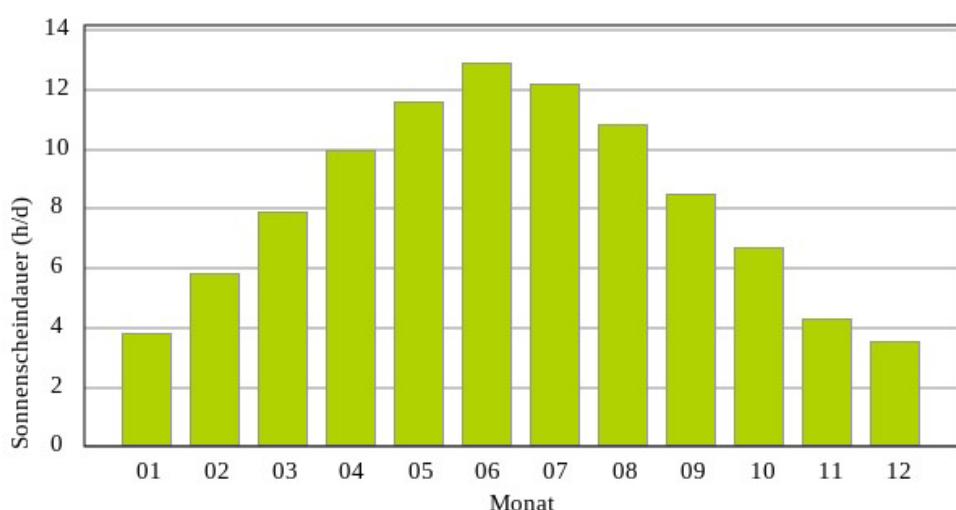
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 95143.32, 239988.58

Abfragehöhe (m): 559.1 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020

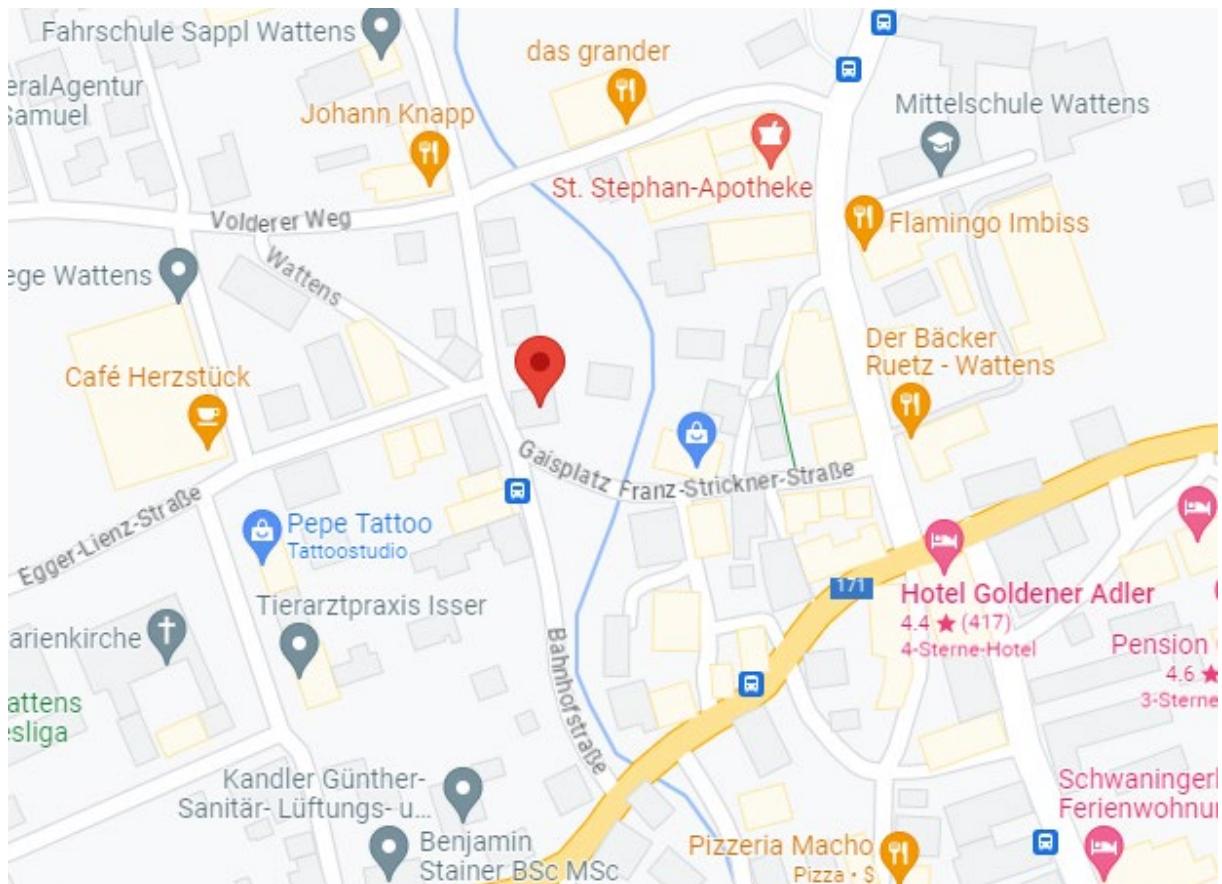




IMMOREALITÄTEN

Immobilientreuhand GmbH

Lageplan



Ihr Ansprechpartner:

IMMOREALITÄTEN GmbH

Mag. (FH) Anton Ruech

Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens

Büro: +43 5224 57 855

Mobil: +43 664 100 91 57

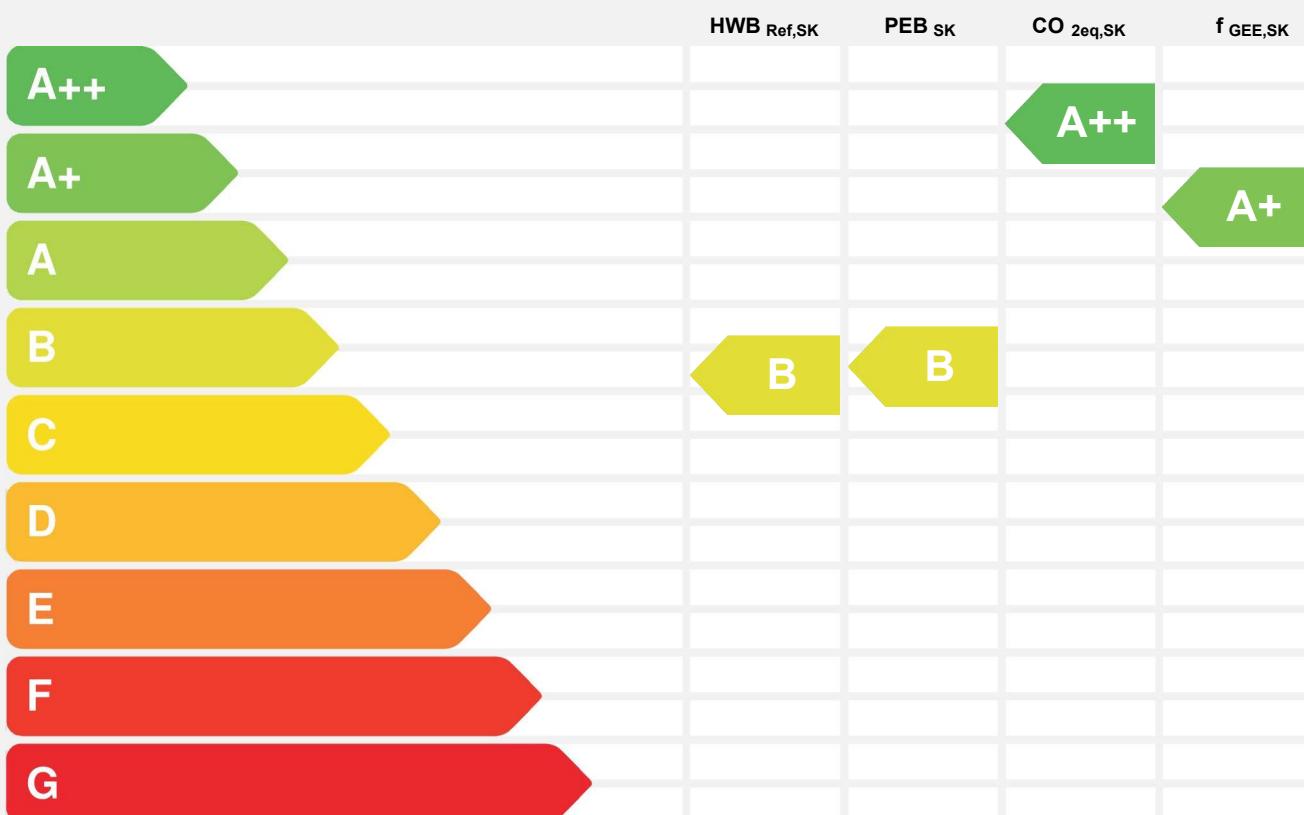
eMail: office@immo-tirol.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Bahnhofstraße 2 - Wattens (DG)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnung DG	Baujahr	2025
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnhofstraße 2	Katastralgemeinde	Wattens
PLZ/Ort	6112 Wattens	KG-Nr.	81020
Grundstücksnr.	33	Seehöhe	560 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter **STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{n,em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,n,em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	137,4 m ²	Heiztage	265 d	Art der Lüftung
Bezugsfläche (BF)	109,9 m ²	Heizgradtage	4 159 Kd	Solarthermie
Brutto-Volumen (V _B)	518,6 m ³	Klimaregion	NF	Photovoltaik
Gebäude-Hüllfläche (A)	323,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)
charakteristische Länge (lc)	1,60 m	mittlerer U-Wert	0,19 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	15,65	RH-WB-System (primär)
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-V _B	- m ³			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 36,7 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 45,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 36,7 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 76,8 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,70	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 6 304 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 45,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 6 304 kWh/a	HWB _{SK} = 45,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 404 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 9 999 kWh/a	HEB _{SK} = 72,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,30
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,07
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,30
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3 129 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 11 984 kWh/a	EEB _{SK} = 87,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 19 241 kWh/a	PEB _{SK} = 140,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 4 976 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 36,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 14 265 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 103,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 075 kg/a	CO _{2eq,SK} = 7,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,69
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 4 808 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 35,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Arch. DI Christian Till Gnadenwald 35d, 6069 Gnadenwald
Ausstellungsdatum	12.02.2024		
Gültigkeitsdatum	11.02.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	240003		



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.

Merkblatt über voraussichtlich erwachsene Nebenkosten von Rechtsgeschäften und weitere Informationen

I. KAUFVERTRÄGE

- Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung** 3,5 %
ermäßiger Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen 2,0 %
Grunderwerbssteuerbefreiung in Sonderfällen möglich (§ 3 Grunderwerbssteuergesetz 1987)
- Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1 %
- Barauslagen für Beglaubigungen** und Stempelmarken laut Tarif
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) für die Bewilligung des Grunderwerbs durch Ausländer.
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren.
- Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber**
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaltenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich.
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie **Anschlussgebühren und -kosten** (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)
- Vermittlungsprovision lt. § 15 Abs. 1 IMVO**

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von			
✓ Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	bis € 36.336,42	je 4%	
✓ Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird	von € 36.336,43 bis € 48.448,49		
✓ Unternehmen aller Art	(Wertgrenzenbereich) je € 1.453,46		
✓ Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück	ab € 48.448,49	je 3 %	

Die Provisionssätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zuzüglich 20 % USt.

II. MIETVERTRÄGE

- Vergebührungs des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. AUSNAHME: Keine Mietvertragsgebühr fällt für Wohneinheiten (Wohnungen, Häuser) an, die als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

III. PACHTVERTRÄGE

NICHT RELEVANT!!!

IV. BAURECHT

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 all-fälligen 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 Grundstückwertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückswertverordnung):

Grundwert

- 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.
- 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.

Gebäudefwert

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 lt. § 18 Abs. 1 IMVO)

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

Bei Vermittlung von Baurechten		
• von 10 bis 30 Jahren	je 3 %	
• über 30 Jahre	je 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.

V. HYPOTHEKARDARLEHEN

- Grundbucheintragungsgebühr** 1,2 %
- Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6 %
- Kosten der Errichtung** der Schuldurkunde nach Vereinbarung im Rahmen der Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
- Barauslagen** für Beglaubigungen lauf Tarif
- Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
- Vermittlungsprovision** - darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

VI. FINANZIERUNGSKOSTEN

Bei Finanzierung des Rechtsgeschäftes durch Kredit:

Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, etc.)

VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. 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“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **1.4.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem 1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absatzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen werden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.

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 1.4.2002** (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1.4.1997) wird pauschal der **Veräußerungserlös** (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert.

4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.

18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 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 Einkommensteuerfatu zu veranlagen. Gemäß §20 Abs. 2 EStG sind dann auch die Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Ausnahmeregelungen /Befreiung von der Immobilienertragssteuer

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. WICHTIG! Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Grundstücksgröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

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. WICHTIG! Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Wohnflächengröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

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. Teilabsatzbeträge und Spekulationsgewinnermittlung

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

5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß UStG

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 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neujährigen 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. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden. 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. Veräußerung von Waldgrundstücken

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

VIII. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 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 Geschäftes. 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 Mühevaltung, 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

- a. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- b. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

- c. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande 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 zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftselegenheit bekannt gegeben hat, oder
- d. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

- a. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zu Stande gekommen ist, oder
- c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

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

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

IX. HINWEIS auf § 30 b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ sowie auf die ZULÄSSIGKEIT der DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

§ 30 b 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 sämtlichen dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäftes 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.

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 tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

X. HÖCHSTDAUER von ALLEINVERMITTLUNGSAUFRÄGEN gem. § 30 c KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

§ 30 c (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.

§ 30 c (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.

XI. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 3, § 3 a und § 30 a des KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (RÜCKTRITSRECHT) in der geltenden Fassung

Für einen Kunden, der **Verbraucher** nach § 1 KSchG ist, haben diese Paragrafen Gültigkeit:

§ 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benutzten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benutzten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum zu Stande kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem zu Stande kommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Versicherungsträgern spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße, in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benutzten Räume, gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

- wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
- wenn dem zu Stande kommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
- bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt € 45 nicht übersteigt.

(4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmens enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das zu Stande kommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.

§ 3a. (1) Der Verbraucher kann seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

- a) die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, b) die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, c) die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und d) die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

- a) er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
- b) der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
- c) der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

§ 30a. (1) 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.

- (2) Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweischrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweischrift 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.
- (3) 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).

XII. RÜCKTRITSRECHT 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 an- zuwenden, 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 gewahrt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt**, sobald der Erwerber vom Unter-bleiben 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.

XIII. 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.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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.

Ab 1.12. 2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind - anders als bisher - nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 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.

XIV. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbieter wird gemäß § 30b KSchG von der *Immorealitäten Immobilientreuhand GmbH* ordnungsgemäß aufgeklärt über

Ausübung der Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 Abs. 3. über wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG.

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

1. Personenbezogene Daten:

Nur mit Ihrer Einwilligung und Zustimmung zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken (Vermittlung - Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung, Pacht, Verpachtung) oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt, berechtigen Sie die **IMMOREALITÄTEN Immobilientreuhand GmbH**, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens, Ihre personenbezogenen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Dies unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Von uns werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, welche für die Durchführung und Abwicklung unserer vertraglichen Leistungen erforderlich sind oder welche uns von Ihnen freiwillig zur Verfügung gestellt werden.

Unter personenbezogenen Daten versteht man alle Daten, welche Detailangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse bzw. Informationen enthalten, wie zum Beispiel Name, Adresse, Telefonnummer, Mobilnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Gehaltsnachweise, Unterhaltszahlungen, Alimente, Geburts-, Staatsbürgerschaftsurkunden, Fotos, Aufzeichnungen, etc..

2. Auskunft und Löschung:

Sie haben als KundIn jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten und personenbezogenen Daten, auf deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Datenverarbeitung. Sie haben ebenfalls das Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung und Datenlöschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Wir ersuchen Sie, sofern sich Änderungen Ihrer personenbezogenen Daten ergeben, uns diese unaufgefordert schriftlich* mitzuteilen.

Ihnen steht das Recht zu, jederzeit eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten allenfalls zu widerrufen. Hierzu muss Ihre Eingabe bzw. Ihr Auftrag auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Änderung, Widerspruch und / oder Datenübertragung an die im Punkt 8. dieser Datenschutzerklärung angeführten Anschrift schriftlich* gerichtet werden. Dieser Auftrag wird, sofern damit ein nicht unverhältnismäßiger Aufwand einhergeht, von uns erfüllt bzw. bearbeitet.

Sofern Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzgesetz verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in irgendeiner Art und Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren bzw. sich an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Hierfür ist in Österreich die Datenschutzbehörde zuständig.

3. Datensicherheit:

Durch entsprechende organisatorische sowie technische Vorkehrungen in unserem Büro sind Ihre personenbezogenen Daten geschützt. Diese organisatorischen und technischen Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz von unerlaubten, rechtswidrigen oder auch zufälligen Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz den Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessenen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen Informationen, welche Sie uns über das Internet bekanntgeben, von externen Personen eingesehen und / oder genutzt werden.

Aufgrund des vorerwähnten Umstandes teilen wir Ihnen mit, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Veröffentlichung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachten Fehlern bei der Datenübertragung und / oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB Hackangriff auf E-Mail-Account bzw. Telefon, Abfangen von FAXen, etc.).

* Per Post oder per e-Mail

4. Verwendung der Daten:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke, als die durch das Vertragsverhältnis oder durch Ihre Einwilligung, oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der geltenden DSGVO gedecktem Zwecke, verarbeiten.

5. Übermittlung / Weitergabe von Daten an Dritte:

Damit wir Ihren Auftrag ordnungsgemäß erfüllen können, ist es notwendig und erforderlich, dass wir Ihre Daten an Dritte (zB Professionisten und deren Subunternehmen, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, öffentliche Institutionen, Behörden und Ämter, Förderungsabteilungen, Banken, Versicherungen, etc. derer wir uns bedienen und/oder denen wir Daten zu Verfügung stellen müssen, sowie Gerichten weiterleiten. Diese Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insbesondere aufgrund Ihres Auftrages oder Ihrer vorigen Einwilligung bzw. Zustimmung.

Sollten ihre personenbezogenen Daten außerhalb Österreichs weitergegeben werden, so geschieht dies nur an jene Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass diese Länder über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen.

6. Bekanntgabe von Datenpannen:

Wir versuchen und sind stets bemüht, sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und Ihnen gegebenenfalls unverzüglich bzw. der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, welche betroffen sind, gemeldet werden.

7. Aufbewahrung der Daten:

Die Daten werden von uns nicht länger aufbewahrt, als diese zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen sowie zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich und nötig sind.

8. Unsere Kontaktdaten:

Es ist uns besonders wichtig, Ihre Daten zu schützen. Für Ihre allfälligen Fragen oder Ihren Widerruf stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

IMMOREALITÄTEN Immobilientreuhand GmbH
Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens
Telefon: +43 5224 57855, Telefax: +43 5224 57855-8
E-Mail: office@immo-tirol.at



IMMOREALITÄTEN
Immobilientreuhand GmbH

Wohn(t)räume werden wahr!



IMMOREALITÄTEN GmbH
Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens

Büro: +43 5224 57 855
eMail: office@immo-tirol.at

