

Großflächige Liegenschaft am Wörthersee

9082 Maria Wörth, AT



Eckdaten Objektnummer 504

Grundstücksfläche: ca. 63.786 m²

Kaufpreis: 26.300.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Ihr Ansprechpartner:

Mario Brumat

Telefon: +43 664 204 97 44

E-Mail: office@lapunta.at



Detailbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Rarität...eine Liegenschaft in Maria Wörth, bestehend aus mehreren Grundstücken mit verschiedenen Widmungen und dadurch Potential in alle Richtungen.

Eine genaue Beschreibung ist an dieser Stelle nicht nötig, die wichtigsten Fakten sind in den Dokumenten und Unterlagen in den diversen Anhängen nachzulesen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	2.000 m
Straßenbahn	9.000 m

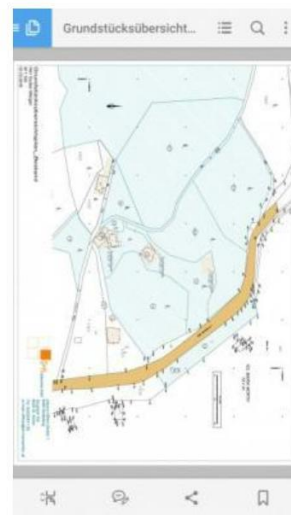
Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	9.500 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



TEIXLBUCHT -MARIA WÖRTH

ENTWICKLUNGSABSCHÄTZUNG - BESITZ G. WENGER

RAUMPLANUNGSFACHLICHE ZUSAMMENFASSUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund einer entsprechenden Zusage im Zusammenhang mit der Beratungstätigkeit, wird als Benefit dazu hiermit eine raumplanungsfachliche Zusammenfassung der Situation um den Besitz „Gustav Wenger“ in der Teixlbucht, Gemeinde Maria Wörth, erstellt. Diese beruht auf der fachlichen Meinung des Verfassers und stellt eine mögliche Entwicklungsabschätzung in Bezug auf den Bestand, dem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) und dem Flächenwidmungsplan (FLÄWI) nach entsprechenden Ortsaugenscheinen dar. Diese Zusammenfassung zeigt einen verkürzten Abriss um die Gesamtsituation und ist nicht als Gutachten zu werten.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass jedwede Abänderung des Flächenwidmungsplanes sowohl eines Beschlusses des Gemeinderates als auch einer Genehmigung der Landesregierung bedarf.

Diese Unterlage ist lediglich zur internen Verwendung vorgesehen, eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

SITUATION

Das betrachtete Gesamtareal ist am Südufer des Wörthersees gelegen und teilt sich getrennt durch die Süduferstraße in 2 unterschiedliche Bereiche:

- 1.) Nordöstlich entlang des Straßenverlaufes sich entwickelnd in einen unbebauten Uferstreifen, der als Grünland-Bad gewidmet ist und dem angeschlossen in der Wasserfläche ein Bootshaus gelegen ist. In der Natur zeigt er sich überwiegend als Wiesenfläche mit vereinzelter Bestockung.

Die Fläche, bestehend aus den Parzellen 113 und .142, beide KG 72141, ist parallel zum See und Straße deutlich längsentwickelnd und weist bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 13M eine Gesamtfläche von ca. 2.051M2 lt. Grundbuch auf. Das Areal ist von der Süduferstraße her erschlossen.

- 2.) Südwestlich der Süduferstraße, im räumlichen Verbund mit dem Uferstreifen, ist der Großteil des Besitzes gelegen. Er zeigt sich als nach West bis Südwest unterschiedlich steil ansteigendes Wald- und Wiesengelände, das überwiegend bestockt ist. Auf diesem befinden sich als Bestandsobjekte ein Wohngebäude sowie zwei Nebengebäude und mind. zwei Container, deren Verwendungszweck unklar ist.

Die Bauwerke (Wohn- und Nebengebäude) sind ebenso wie eine unbebaute Fläche als Punktwidmungen der Kategorie Bauland-Kurgebiet ausgewiesen. Sie haben dabei unterschiedlich große Widmungsgrößen, so das Teilstück aus Parz. 114 ca. 211M2, die Parz. .57 ca. 348M2 und die Parz. .24 ca. 454M2, alle KG 72141, in Summe ca. 1.013M2 lt. Grundbuch. Das Gesamtareal ist sowohl von der Süduferstraße als auch über einen Zufahrtsweg her erschlossen.

RAHMENBEDINGUNGEN

Um eine generelle Aussage zu einer raumplanerischen Entwicklung treffen zu können, ist insbesondere das ÖEK der Gemeinde maßgeblich und somit dafür heranzuziehen. Dieses stellt die raumplanerische Leitlinie für die Gemeinde dar und ist jedenfalls Basis für Widmungsentscheidungen im Gemeinderat.

Eine Ebene über dem ÖEK angesiedelt ist der FLÄWI, der im Gegensatz zum ÖEK als Selbstbindung, eine Verordnung des Gemeinderates ist. Das wiederum bedeutet, dass eine Widmungsänderung nur durch Beschluß des Gemeinderates und bei folgender aufsichtsbehördlicher Genehmigung durch das Land zustande kommt. Basis für eine allfällige Widmungsänderung ist wiederum, wie bereits erwähnt, das ÖEK als Zielplanung.

Das Widmungsverfahren ist kein Parteienverfahren, ein Anspruch auf eine Widmung besteht nicht. Einer bestehenden Widmung wird grundsätzlich ein hoher Stellenwert eingeräumt, eine Widmungsrücknahme ist nur eingeschränkt möglich.

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

UFERBEREICH

Das ÖEK sieht für den Uferstreifen keine spezielle Entwicklung vor, bestätigt jedoch die gegebene Widmung als Grünland-Bad. Diese Widmung als Grünland-Bad ist für eine Uferwidmung als hochwertig einzustufen. Sie inkludiert auf Basis einer angenommenen öffentlichen Zugänglichkeit Bauten, die über den Ausstattungsgrad eines Kabinengebäudes hinausgehen. Ausgeschlossen sind dabei jedoch Funktionen wie „Wohnen“ und „Schlafen“. Aufgrund der erwähnten Öffentlichkeitsannahme sind jedoch Funktionen wie Verpflegung, Versorgung und entsprechende Serviceeinrichtungen im Zusammenhang mit der Funktion als „Bad“ möglich. Ein Unterstellraum für Boote ist diskutabel, jedoch entsprechend im Zusammenhang zu argumentieren.

Wie groß ein Bauwerk „Bad“ sein kann, bzw. ob es mehrere diesbezügliche Bauten geben kann, ist sicherlich auch von der Versorgungsgröße bzw. der räumlichen Ausstattung im Verhältnis zur Nutzungsgröße ebenso abhängig, wie vom darstellbaren Bedarf. Hinzuweisen ist dabei auf Vorbehalte des Naturschutzes in Bezug auf Uferfreihaltungen.

Wie bereits besprochen, ist auf Basis der bestehend zugeordneten privaten Wohnfunktion ein zusätzliches Gebäude zum bestehenden Bootshaus schwerlich argumentierbar. Bei einer weiteren Wohnbebauung durch andere Eigentümer kann dies wieder diskutabel werden, speziell dann, wenn sich daraus Teilungen und so neue Zuordnungen ergeben.

HAUPTAREAL

Für die Fläche über der Straße sind die bestehenden Punktwidmungen auslösend für eine Entwicklungsdiskussion. Dafür ist maßgebend, dass das Wohn- und die Nebengebäude im ÖEK jeweils mit einem „Gelben Kreis“ belegt sind. Dies bedeutet, dass hier auch jeweils eine einmalige Widmungserweiterung möglich sein kann, diese wird jedoch im Rahmen einer städtebaulichen Verdichtung zu sehen sein. Das wiederum bedeutet, dass jede zusätzliche und neue Widmungsausweisung zu einer Ensemblewirkung zu führen hat und keineswegs losgelöst vom Bestand situiert werden kann (Stichwort: Zersiedelung).

Im Gegensatz dazu ist die unbebaute Punktwidmung im Norden der Parzelle 114 mit einem „Roten Kreis“ belegt. Dieser schließt eine zusätzliche Widmung grundsätzlich aus.

Verschiebungen der bestehenden Bauland-Widmungen unterliegen einem eigenen Widmungsänderungsverfahren und hängen von entsprechenden fachlichen Abklärungen und dem Willen des Gemeinderates primär ab.

Hingewiesen wurde in den Gesprächen betreffend eines damals angedachten Klinik-Projektes bereits darauf, dass das ÖEK über die Entwicklungsaussage „Gelber/Roter Kreis“ keine weitere Aussage zu einer zusätzlichen Bauland-Entwicklung auf dem Areal trifft.

Eine solche Widmungsausweisung ist zwar immer mit der Gemeinde diskutierbar, scheint jedoch nur bei Begründung eines zwingenden öffentlichen Interesses daran fortführbar. Die Faktoren dafür sind verständlicherweise umfassend und mangels weiterer Informationen dazu ad hoc -ebenso wie ein Ausgang eines Verfahrens- nicht abschätzbar. Dies gilt auch für weitere Vorhaben, hier sei auf ein nur am Rande erwähntes Projekt hingewiesen, die nicht im ÖEK berücksichtigt sind.

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend gilt daher aus raumplanungsfachlicher Sicht festzuhalten, dass aufgrund des ÖEK's eine einmalige Verdichtung der örtlichen Situation durch weitere Punktwidmungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Dabei wird auf eine Ensemblelösung abzustimmen sein, die bei entsprechender Anordnung und Abstimmung den Gemeinderat dahingehend überzeugen müsste, eine Widmung herbeizuführen. Das sollte dann, wie angeführt, die Argumentation für eine Uferbebauung im Rahmen des Nutzungsspektrums „Bad“ ermöglichen.

Über den Rahmen des derzeitigen ÖEK's hinausgehende Vorhaben sind mangels entsprechender Nutzungsdaten für eine Widmungsausweisung oder Umsetzung nicht abschätzbar. Hinzuweisen ist dabei jedenfalls auf einen erhöhten Aufwand, sowohl was den Zeitaufwand aber auch den Umfang der Unterlagenbereitstellung betrifft.



Firmensitz
G+H Ziviltechniker GmbH
A-9433 St. Andrä
Burgstall 153

Niederlassung
A-9400 Wolfsberg
Johann-Offner-Straße 1
Tel 04352 51155
Fax 0810 9554 270822
office@zt-hanschitz.at
www.zt-hanschitz.at

Sehr geehrter Herr Wenger,

Das von Ihnen beauftragte Gutachten ist derzeit noch in Arbeit und ohne weitere Rücksprache mit der Gemeinde Maria Wörth können wir Ihnen zu den Grundstücken mit der EZ: 45 KG 72141 Maria Wörth zum heutigen Tage nur den derzeit möglichen Bebauungsgrad sowie die gesetzliche Machbarkeit übermitteln.

Hinzufügen möchten wir, dass wir im Zuge der Recherche auf Bescheide und Schreiben gestoßen sind, die von Herrn Dr. Schuchlenz in Ihrer Rechtsgültigkeit noch untersucht werden müssen.

Des Weiteren sind wir mit dem Land und der Gemeinde derzeit bezüglich einer Straßenverlegung sowie der Flächenerhöhung der Bauland- Widmung im Gespräch.

Wolfsberg, 24.10.2016



Registriert beim
Landes-Handelsgericht
Klagenfurt unter
FN 387739f
UID-Nr. ATU 67509957
Bankverbindung
BIC: RZKTAT2K481
IBAN: AT213948100013741053

Bebauungsstudie - Vorabzug:



LuftbildKAGIS Stand 24.10.2016

Aufstellung Widmungen samt Flächen:
Gesamtfläche der EZ 45: **63 786 m²**

Grundstücks Nummer / KG	Widmung	Grundstücksgröße
Gst.-Nr.:114 KG 72141	Bauland - Kurgebiet / Punktwidmung	Ca. 211m ²
Gst.-Nr.: .57 KG 72141	Bauland - Kurgebiet / Punktwidmung	Ca. 348 m ²
Gst.-Nr.: .24 KG 72141	Bauland - Kurgebiet / Punktwidmung	Ca. 454 m ²
	<u>Summe Baulandflächen</u>	Ca. <u>1013 m²</u>
Gst.-Nr.: 113 KG 72141	Grünland - Bad	2029 m ² lt. Grundbuch
Gst.-Nr.: .142 KG 72141	Grünland - Bad	22 m ² lt. Grundbuch

Bebauungsstudie Teilxbucht
EZ 45 KG 72141



Auszug KAGIS Stand 24.10.2016

Bebauungsstudie Teilbuch
EZ 45 KG 72141



KATASTRALGEMEINDE 72141 Maria Wörth
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 45

Letzte TZ 7526/2014

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** R1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.24	GST-Fläche	349	
	Bauf.(10)	170	
	Gärten(10)	179	Wörthersee-Süduferstraße 225
			Wörthersee-Süduferstraße 227
			Wörthersee-Süduferstraße 223
.57	Bauf.(10)	137	
97/3	Sonst(70)	64	
104/13	Gewässer(10)	265	
112	Wald(10)	5851	
113	GST-Fläche	2029	
	Bauf.(10)	8	
	Sonst(70)	2021	
114	GST-Fläche	4325	
	Bauf.(10)	36	
	Gärten(10)	1226	
	Wald(10)	3063	
115	Gärten(10)	208	
116	Wald(10)	1417	
117/1	Sonst(10)	43	
120/1	Wald(10)	9840	
120/3	Wald(10)	5490	
120/4	Wald(10)	26145	
121	Wald(10)	1262	
122/2	Wald(10)	5764	
.142	Sonst(70)	22	
514/2	Sonst(10)	575	
	GESAMTFLÄCHE	63786	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Walder)

Grundbuchsauszug Stand 17.03.2016

- 2 a 3964/1971 1203/1988 9393/1990 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren für land-
und forstwirtschaftliche Zwecke auf Gst 108/1
in EZ 281 GB 72141 Maria Wörth für Gst 104/13
3 a 3964/1971 1203/1988 9393/1990 Grunddienstbarkeit
Gehen Fahren für land- und forstwirtschaftliche Zwecke auf Gst 124
in EZ 281 GB 72141 Maria Wörth
4 a 3964/1971 1203/1988 9393/1990 Grunddienstbarkeit

Seite 1 von 2

- Wasserbezug Quellfassung Wasserleitung an Gst 124
in EZ 281 GB 72141 Maria Wörth
8 a 798/1993 Anmeldungsbogen 1992-10-05 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
530/1 aus EZ 223, Einbeziehung in Gst 97/3 113
9 a 7047/2003 Kaufvertrag 2003-01-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 530/3
aus EZ 223, Einbeziehung in Gst 114
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Wolfgang Stockert
GEB: 1925-07-30 ADR: Maria Wörth, Teixelbucht 2a 9082
b 13789/1984 Einantwortungsurkunde 1982-06-23 Eigentumsrecht
c 7522/2003 Anschriftsänderung
d 7526/2014 Bestellung eines Sachwalters (5 P 12/13i)
2 ANTEIL: 1/2
Wolfgang Stockert
GEB: 1925-07-30 ADR: Maria Wörth, Teixelbucht 2a 9082
a 803/1942 Einantwortungsurkunde 1942-01-22 Eigentumsrecht
b 7522/2003 Anschriftsänderung
c 7746/2003 Geburtsdatum
d 7526/2014 Bestellung eines Sachwalters (5 P 12/13i)
***** C *****
1 a 3964/1971
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren auf dem ForstaufschlieBungsweg
und dem bestehenden Holzabfuhrweg für land- und
forstwirtschaftliche Zwecke auf Gst 104/13 für
EZ 281 GB 72141 Maria Wörth
2 gelöscht

Dienstbarkeiten Stand 17.03.2016

Bestandsgebäude:

Die beiden Grundstücke .57 und .24 sind derzeit bebaut. Diese Bestandsgebäude sind in den derzeitigen Beurteilungsumfang noch nicht aufgenommen.

Erläuterung der Widmung Bauland – Kurgebiet: (orange)

Lt. dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz aus dem Jahr 1995 dürfen auf diesen Flächen Wohnbauten sowie Gast- und Beherbergungsbetriebe lt. Bebauungsplan der Gemeinde Maria Wörth errichtet werden. Auf den Grundstücken 114, .57 sowie .24 befinden sich derzeit in Summe drei Punktwidmungen in dieser Widmungskategorie. Diese dürfen lt. Auskunft von der Gemeinde bei einer Grundstückszusammenlegung der Grundstücke auf einem Punkt vereinigt werden, oder je nach Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken verschoben werden.

Dies bedingt jedoch ein gesondertes Widmungsverfahren.

Ebenso wird ein Widmungsverfahren bei einer Erhöhung der Baulandwidmung benötigt.

Erläuterung der Widmung Grünland - BAD: (Grün Bad)

Die Gst.Nr. 113 und .142 dürfen für Erholungszwecken genutzt werden. Wenn dieser Bereich in Zusammenhang mit dem Bauland – Gewerblich genutzt wird, ist eine Bebauung für Gastronomiezwecke, WC Anlagen, etc. andenkbar. Diese Bebauung kann aber nur in Abstimmung mit der Gemeinde Maria Wörth erfolgen.

Erläuterung der Widmung Grünland – für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland: (restliche Grünfläche)

Diese Flächen sind rein als Freiflächen nutzbar.

GFZ (Geschossflächenzahl):

Lt. textlichem Bebauungsplan vom 27. Februar 1997 ist in Wohngebieten und Kurgebieten eine GFZ von 0,5 zulässig.

Erhöhung der GFZ:

Eine Erhöhung der GFZ ist nur durch eine konkrete Einreichung und die Erstellung eines neuen Teilbebauungsplans in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Maria Wörth machbar.

Sollte ein neu zu errichtender Fremdenverkehrsbetrieb, Hotel oder Pension über den festgelegten Nutzungsfaktor hinaus, zum Zweck der Verbesserung der Infrastrukturen, der Qualitätsverbesserung oder zur Errichtung eines angestrebten Qualitätsstandards bei Neuerrichtungen, etc. an die örtlichen Verhältnisse angepasst, bis zu einem Nutzungsfaktor von 1,5 bebaut werden, sofern nicht sonstige öffentliche Interessen der Sicherheit, der Standsicherheit, der Brandsicherheit, der Gesundheit, der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes noch sonstigen öffentlichen oder öffentlich-rechtlichen Interessen entgegenstehen.

Die GFZ Zahl ist aber derzeit nicht maßgeblich für die Ausnutzung des Grundstückes, da die derzeitige gewidmete Fläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße sehr klein ist.

GFZ = Geschoßfläche/Grundstücksgröße

Kellergeschosse und Nebenflächen, die unterirdisch liegen, werden nicht in die GFZ eingerechnet.

Als Geschoßfläche gilt die verbaute Fläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen.

Bauweise:

Für die als Bauland gewidmeten Flächen ist eine offene sowie halboffene Bauweise möglich.

Offene Bauweise: Wenn ein Gebäude allseits freistehend in einem bestimmten Mindestabstand zum Nachbargrund errichtet wird.

Gekuppelte Bauweise: Wenn jeweils an einer gemeinsamen Nachbargrundgrenze Gebäude aneinander gebaut werden und zu den anderen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird. Die Bauweise wird fallweise auch als halboffene Bauweise bezeichnet.

Geschoßzahl:

Die Geschoßzahl ist im Bebauungsplan bei Wohngebäuden mit maximal 3 Geschoßen zulässig. Soweit es der umliegende Baubestand gestalterisch zulässt.

Bei einem geeigneten Standort sowie einer ausreichender Parzellengröße ist jedoch eine Bebauung von max. 5 Geschoßen bei touristischer Nutzung in Abstimmung mit der Gemeinde bewilligbar.

Überbrückung der Landesstraße - Seezugang:

Da es einen direkten genehmigten Seezugang bereits gegeben hat, besteht die Möglichkeit diesen 1:1 wieder zu errichten. Der Bescheid und die dazugehörige Rechtslage werden gerade von Herrn Dr. Schuchlenz geprüft. Sollte der Übergang zum See anders positioniert oder optisch anders gestaltet werden ist ein behördliches Einreichverfahren notwendig.

Eine weitere Möglichkeit einer direkten Verbindung zum See wäre eine Unterführung unter der Südufer Landesstraße.

Zusammenfassung:

Je nach Nutzbarkeit ist in Abstimmung mit der Gemeinde Maria Wörth von unterschiedlichen Bebauungsgraden auszugehen.

Privatnutzung:

- Bei einer Privatnutzung ist ein Hauptwohnsitz anzumelden.
- maximale GFZ von 0,5 und 3 geschossige Bauweise auf den gewidmeten drei Punktwidmungen zulässig.
- **max. Bruttogeschoßfläche ca. 3039 m² (1013*3)**

Touristische Nutzung:

- Um die Erhöhung der GFZ und der Geschoßigkeit zu erzielen ist ein Teilbebauungsplan sowie ein konkretes Projekt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Maria Wörth Voraussetzung.
- maximale GFZ von 1,5 und 5 geschossige Bauweise auf den gewidmeten drei Punktwidmungen zulässig.
- **max. Bruttogeschoßfläche ca. 5065 m² (1013*5)**

Ein Zweitwohnsitz ist aufgrund der Widmung Bauland – Kurgebiet nicht möglich. Jedoch besteht die Möglichkeit Appartements, die touristisch serviciert werden, zu erwerben und zu nutzen.

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG
Abteilung 3 - Gemeinden und Raumordnung

Unterabteilung Fachliche Raumordnung

LAND  KÄRNTEN

BESPRECHUNGSNOTIZ

Datum	05. Mai 2017
Zahl	03-FROW-20419/5-2017 <small>Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!</small>
Auskünfte	Mag.(FH) Marina Kuchar
Telefon	050-536-13135
Fax	050-536-13100
E-Mail	marina.kuchar@ktn.gv.at
Seite	1 von 2

Thema: Gemeinde Maria Wörth
Umwidmungsanregung Hr. Wenger - Seeuferbereich "Teixlbucht"

Datum: 02.05.2017, 10:00 Uhr

Ort: UAbt. Fachliche Raumordnung, Büro Mag. Kleindienst

Anwesende:

Projektwerber: Gustav Wenger
UAbt. – Fachliche Raumordnung: Mag. Gerhard Kleindienst
MMag. Klaus Gruber
Mag.(FH) Marina Kuchar

Gegenstand der Besprechung bildet die beabsichtigte Baulandfestlegung im Seeuferbereich ("Teixlbucht") der Gemeinde Maria Wörth zur Errichtung eines Wohnobjektes in Verbindung mit der angedachten Straßenverlegung der Wörthersee Landesstraße L96 und in diesem Zusammenhang die Schaffung von neuen privaten und öffentlichen Seeuferflächen.

Seitens des Widmungswerbers wurden der Fachabteilung Planunterlagen vom 10.10.2016, G+H Ziviltechniker GmbH, vorgelegt, welche die Grundlage für die ggst. Besprechung bilden.

Der Widmungswerber beabsichtigt in der "Teixlbucht" auf der Bauarea .142 ein Wohnobjekt für ca. 3 Wohneinheiten zu errichten, wofür eine Baulandwidmung erforderlich wäre. Lt. Informationen des Widmungswerbers war auf der ggst. Bauarea jahrzehntelang ein Objekt Bestand, für welches eine Baulandwidmung sowie eine Baugenehmigung vorhanden gewesen seien. Der Bestand ist heute nicht mehr vorhanden.

Des Weiteren ist seitens des Projektwerbers im ggst. Seeuferbereich aufgrund der Unübersichtlichkeit der Straßenstelle die Verlegung der Landesstraße L96 geplant, wodurch neue Seeuferflächen geschaffen werden würden. Einerseits würde dadurch der private Seeuferbereich erweitert werden. Andererseits würden lt. Planunterlagen im westlichen Bereich ein Seezugang/Badeplatz (ca. 500 m²) sowie im Übergang der neuen Straße Parkplatzflächen (ca. 750 m²) für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche für die öffentliche Nutzung würde lt. Informationen des Widmungswerbers an das Land Kärnten abgetreten werden.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist der ggst. Seeuferbereich derzeit als Grünland - Bad gewidmet. Westlich angrenzend ist die Landesstraße als solche ersichtlich gemacht. Im Übergang dieser setzen sich Grünland - Land- und Forstwirtschaftsflächen (Wald) fort, in welchen vereinzelt Baulandwidmungen punktuell erfasst sind.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Maria Wörth aus dem Jahr 2010 ist der ggst. Seeuferbereich als Vorrangzone für anthropogen genutzte private und gewerbliche Freizeit-, Sport- und Tourismuseinrichtungen definiert. Eine weitere Festlegung von Bauland für die Wohnnutzung ist nur für qualitative Verbesserungsmaßnahmen sowie Anbau- und Erweiterungsvorhaben an Bestandsobjekten zulässig.

Somit wäre eine Baulandfestlegung für die Wohnnutzung im Seeuferbereich den Zielsetzungen des ÖEK zufolge lediglich im Zusammenhang mit einem Bestandsobjekt erklärbar. D.h. seitens des Widmungswerbers wäre vorerst der ehemalige Bestand nachzuweisen und eine Baulandfestlegung im Ausmaß des Altbestandes in Verbindung mit Erweiterungsmaßnahmen gemäß der Kärntner Bauordnung (20% der Bestandskubatur) abzuklären. In diesem Zusammenhang wäre seitens des Widmungswerbers mit der Gemeinde auch abzuklären, inwieweit auf der ggst. Parzelle lt. Widmungswerber eine Baulandwidmung vorhanden ist bzw. rückgewidmet wurde.

Unter Berücksichtigung der Erweiterung der Seeuferfläche durch die geplante Straßenverlegung und der damit in Verbindung stehenden Schaffung eines öffentlichen Badeplatzes sowie Schaffung von neuen öffentlichen Parkplatzflächen wäre ein Interessensausgleich zwischen privatem und öffentlichem Interesse mit den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Freizeit-, Sport- und Tourismusfunktion) abzuwägen.

Seitens der Fachabteilung wird hinsichtlich einer beabsichtigten Baulandfestlegung grundsätzlich vollständigkeithalber darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Baulandwidmung für alle Wohneinheiten ein Hauptwohnsitz zu begründen wäre.

In Hinblick auf die bestehende Widmung Grünland - Bad wird seitens der Fachlichen Raumordnung grundsätzlich erläutert, dass die spezifischen Grünlandwidmung derzeit bauliche Anlagen zulässt, welche für die bestehende Widmungskategorie spezifisch und erforderlich sind (z.B. Badehaus). Ein Wohnhaus ist darunter nicht subsumierbar.

Abschließend wird seitens der Fachabteilung empfohlen, eine beabsichtigte Baulandfestlegung unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte vorerst mit der Gemeinde abzuklären.

Abt. 3 – Unterabteilung Fachliche Raumordnung
Mag. (FH) Marina Kuchar

Ergeht per E-Mail an:

1. Gemeinde Maria Wörth zur Information
2. Projektwerber, Hr. Wenger
3. UAbt. Fachliche Raumordnung, zH. Herrn MMag. Gruber



Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /11/2017

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

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



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

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

Medieninhaber

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

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

Mario Brumat

Linke Wienzeile 40/3/28

1060 Wien

Telefon: +43 664 204 97 44

E-Mail: office@lapunta.at

überreicht, welche als Vermittler tätig ist und durch

Herrn / ~~Frau~~ **Mario Brumat** vertreten ist.

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

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

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

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

8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- ☐ **Liegenschaften oder Liegenschafts anteilen**
- ☐ Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- ☐ **Unternehmen aller Art**
- ☐ Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

bei einem Wert

- ☐ bis EUR 36.336,42 **je 4 %**
 - ☐ von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 **EUR 1.453,46 ***
 - ☐ ab EUR 48.448,51 **je 3 %**
- von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

B) bei Optionen

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

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

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

III. Energieausweis

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

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

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

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des 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.

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

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,– zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,– konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

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

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

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

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

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

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

Besondere Provisionsvereinbarungen

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

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

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

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

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

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

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

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

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

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

anzuwenden auf

▮ **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,

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

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
 - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls 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,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,

11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

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

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

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

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

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

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition „dauerhafter Datenträger“:

Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergeb bare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und

der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VI. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular¹ 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.

¹ siehe Anhang

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

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

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

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

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

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

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

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

- ☐ weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- ☐ **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

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

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

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

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

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

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

Maßgebliche Umstände sind

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

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

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

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

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

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

„Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienvertragssteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

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

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

□ 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.

□ 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

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

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „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. Stabilitätsgesetzes 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragerstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

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

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

Mario Brumat
Linke Wienzeile 40/3/28
1060 Wien
Telefon: +43 664 204 97 44
E-Mail: office@lapunta.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....
.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*):

- Name des/der Verbraucher(s):

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

.....

.....

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

- Datum:

(*) Unzutreffendes streichen