

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

I. Allgemeines

Diese AGB der **atHOME Finanzierungsberatung GmbH** sind Bestandteil aller Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen des Maklers sowie der von ihm abgeschlossenen Maklerverträge. Abänderungen oder Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Die Angaben zu den vermittelnden Immobilien basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/-Abgebers und sind ohne Gewähr sowie vorbehaltlich eines Zwischenverkaufs/-Vermietung.

II. Inhalt des Maklervertrages

1. Der Makler wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Geschäfte – insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen – zu vermitteln.

2. Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen. Wird der Alleinvermittlungsvertrag vom Auftraggeber nach Ablauf der vereinbarten Frist nicht schriftlich verlängert, wandelt sich dieser in einen unbefristeten schlichten Maklervertrag, der von beiden Vertragsteilen ohne Angabe von Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung schriftlich aufgelöst werden kann. Im Rahmen eines schlichten Maklervertrages ist der Auftraggeber berechtigt, auch andere Immobilienmakler einzuschalten, verpflichtet zu setzen.

3. Dem Makler ist es gestattet, als Doppelmakler tätig zu sein, wird aber bekannt gegeben, falls er mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.

4. Der Makler ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Angaben des Auftraggebers auf deren Wahrheitsgehalt zu überprüfen, sondern darf auf deren Richtigkeit vertrauen. Soweit der Auftraggeber dem Makler schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, haftet er dem Makler für diese dadurch entstehende Schäden und (allenfalls frustrierte) Aufwendungen.

5. Der Auftraggeber verpflichtet sich neben der Zahlung einer Provision gemäß Punk III. dieser AGB, den Makler bei Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten zu unterlassen. Der Auftraggeber wird den Makler darüber hinaus bei einer Änderung seiner Vermiet-, Verpacht- bzw. Verkaufsabsichten hierüber unverzüglich schriftlich informieren. Während der Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber darüber hinaus, dem Makler jene Personen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, die sich direkt an den Auftraggeber gewendet haben.

III. Provision

1. Falls im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20 % UST als vereinbart.

2. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision an den Makler, falls dieser dem Vertragspartner des Auftraggebers das betreffende Objekt namhaft gemacht hat; die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung des betreffenden Objektes (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist.

3. Die Zahlung der Provision wird weites für den Fall vereinbart, dass der Auftraggeber die vom Makler namhaft gemachten Interessenten einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt, oder ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht

ausgeübt wurde, oder wenn innerhalb von drei Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Liegenschaft während der Vertragszeit namhaft gemacht wurde, eine Miet- oder/bzw. Pacht- oder Kaufvereinbarung zustande kommt.

4. Darüber hinaus wird für die Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages vereinbart, dass der Auftraggeber die Provision auch dann zu zahlen hat, wenn – er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder – das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler oder auf andere Art zustande gekommen ist – oder das im Alleinvermittlungsauftrag 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.

5. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche des Maklers aufzurechnen. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt nicht für Forderungen des Auftraggebers, welche vom Makler schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden.

IV. Nebenkostenübersicht und Rücktrittsrechte

Der Makler übergibt bzw. übermittelt dem Auftraggeber/-Interessent, persönlich, per E-Mail oder es erfolgte bereits die Zustimmung zu den AGB's inklusive der Nebenkostenübersicht sowie der allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (wenn der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist) und nach dem Bauträgervertragsgesetz (wenn Bauträgervertrag nach § 5 BTVG), wobei der Makler trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

V. Verkaufspreis bei Anleger- und Vorsorgewohnungen

Wir weisen darauf hin, dass es sich hier um eine gewerbliche Immobilie handelt, weshalb der ausgewiesene Preis jeweils als Nettobetrag (exklusive 20 % UST) zu verstehen ist!

VI. Sonstige Bestimmungen

Als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus dem Maklervertrag wird wie folgt vereinbart:

Für alle Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Makler und dem Auftraggeber wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für zuständigen Gerichtes vereinbart. Soweit der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist und im Inland seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat oder im Inland beschäftigt ist, gilt diese Gerichtsstandsvereinbarung gemäß § 14 Konsumentenschutzgesetz nur, wenn dadurch die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet wird, in dessen Sprengel der Wohnsitz, gewöhnliche Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung des Auftraggebers liegt. Der Makler ist jedenfalls berechtigt, den Auftraggeber auch vor jedem sonstigen gesetzlich vorgesehenen Gerichtsstand zu klagen.

Die Geschäftsbeziehung zwischen dem Makler und dem Auftraggeber unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts.

Sollte Ihnen die durch die Firma Schantl Immobilien treuhand angebotene Immobilie, z.B. durch Zusendung eines Exposés, bereits bekannt sein, so ist dies dem Unternehmen innerhalb von drei Arbeitstagen schriftlich mitzuteilen.

VII. Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)

Information: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer/Vermieter die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

VIII. Nebenkostenübersicht und weitere Informationen

I. Kaufverträge

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistungen.....3,5%

(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht).....1,1%

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

4. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben im Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)

5. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:** Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des ushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

6. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und –kosten (Wasser,Strom, Gas, Telefon etc.)

7. **Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)**

| | |
|---|---|
| <p>A)bei Kauf, Verkauf oder Tausch von</p> <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen• Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird• Unternehmen aller Art• Abgeltungen für Superädifikte auf einem Grundstück <p>B) bei Optionen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 50% der Provision gem.Punkt 7.A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden. | <p>bei einem Wert bis € 36.336,42 je 4% von € 36.336,43 bis € 48.448,49... je €1.453,46 ab € 48.448,51 je 3% von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) je zzgl. 20% UST</p> |
|---|---|

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbuchseintragungsgebühr.....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 Beglaubigung und Stempelgebühren laut Tarif

5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovisionen:

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 Mietverträge

1. Vergebührung des Mietertrages (§ 33 TP 5 GebG): 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. Ust), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahreswertes. Seit 1.7.1999 ist der Bestandsgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandsverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab dem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifforderung des jeweiligen Urkundenrichters.

3. Vermittlungsprovision: Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus: Haupt- oder Mietzins – anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben – Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift) – allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

| Vermittlung von Mietverträgen Haupt- und Untermiete) über Wohnungen | Höchstprovision (zzgl. 20% UST) | |
|--|---|---|
| | Vermieter | Mieter |
| unbefristet oder befristet länger als 3 Jahre | 3 BMM | 2 BMM |
| Befristet bis zu 3 Jahren | 3 BMM | 1 BMM |
| Vereinbarung einer Ergänzungs-Provision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis | Ergänzung auf Höchstbeitrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM |
| Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter (nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung, Wohnungseigentum besteht und Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist) | Höchstprovision (zzgl. 20% UST) | |
| | Vermieter | Mieter |
| Unbefristet oder Befristet länger als 3 Jahre | 2 BMM | 1 BMM |
| Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre | 2 BMM | ½ BMM |
| Befristung kürzer als 2 Jahre | 1 BMM | ½ BMM |
| Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis | Ergänzung auf Höchstbeitrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM | Ergänzung auf Höchstbeitrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM |
| Vermittlung von Geschäftsräumen aller (Haupt- und Untermieten) | Höchstprovision (zzgl. 20% UST) | |

| | Vermieter | Mieter |
|--|------------------|--|
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre | 3 BMM | 3 BMM |
| Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre | 3 BMM | 2 BMM |
| Befristung kürzer als 2 Jahre | 3 BMM | 1 BMM |
| Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis | | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer |
| Die Überwälzung der Vermieterprovison (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO). | | |

IV.Nebenkosten Pachtverträge

Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5GebGES) 1%des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses;

Bei unbestimmter Vertagsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.

2) Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters

3) Vermittlungsprovision:

a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provison vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer.....5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei bestimmter Pachtdauer

Bis zu 6 Jahren5% bis zu 12 Jahren4%

bis zu 24 Jahren.3% über 24 Jahre2% jeweils plus 20% UST.

Für die Vermittlung von Zubehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% UST vereinbart werden.

b) Unternehmenspacht

Bei unbestimmter Pachtdauer3facher monatlicher Pachtzins

Bei bestimmter Pachtdauer.

bis zu **5 Jahren**.....5% bis zu **10 Jahren**.....4% **über 10 Jahre**.....3% jeweils plus 20% UST

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

V. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von 10 bis 30 Jahren 3%, über 30 Jahre 2% (max.für 45 Jahre)des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2% eine Provisionspauschale in Höhe von jeweils 3% zzgl. UST berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung A§ 12 Abs 4 IMVO). 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.

*Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer nicht** in den Bruttomietzins einzurechnen- Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mitzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhedes Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins). Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.***III. Hinweis auf § 30b Konsumentenschutzgesetz sowie auf die Zulässigkeit der Doppelmaklertätigkeit**§ 30b Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine **schriftliche Übersicht** zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzurühren; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauches 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 richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflicht nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG. **Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.** Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.**IV. Rücktrittsrechte****1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG : Ein Auftraggeber** (Kunde, der **Verbraucher** {,§ I KSchG) ist und 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; kann **binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittserklärung erhalten hat, dh. 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, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

- weder in Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,

- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung:

Nimmt der Verbraucher z. B. auf Grund eines Inserates des Immobilienmaklers mit

diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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

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

- ohne seine Veranlassung
- maßgeblicher Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblichen 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 diesen Rücktritt recht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Ausnahmen vom *Rücktrittsrecht*:

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

4. 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 Euro 145,35 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:

Alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;

1. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
2. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung.
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der vereinbarten gleichwertigen Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;

4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt** mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in Pkt. I -5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertrag Erklärung des Erwerbers.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertrag Erklärung 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 einer Woche 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 einen Monat 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 Zuge 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.