

VERKAUFSEXPOSÉ

**Verkauf zweier Zinshäuser (Wohngebäude)
inkl. 674 m² Baugrundstück in 9360 Friesach,
Bahnhofstr. 28 & 36, 3.113 m² Grund,
ca. 1.470 m² Wohn-/Nutzfläche**

Objektnummern: 12470, 12472

Referenznummer: K-166

Grundbuch: KG 74302 Friesach, EZ 1573, Gst. .332, .382, Tfl. 1043/1



Mindestkaufpreis: € 289.000,- (umsatzsteuerfrei)

Angebotsfrist: 03.11.2026

Stand per 11.09.2026

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Kitty Sieg +43 664 84 170 59

kitty.sieg@oebb.at

Immobilienvermittlung

10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	4
Kurzbeschreibung des Kaufobjekts.....	4
Kaufpreis	6
Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung.....	7
Lagebeschreibung	7
Lagepläne.....	7
Aufteilung und Zufahrtsservitutsplan	8
Teilungsplan-Entwurf	9
Flächenwidmung, Nutzung.....	9
Hora, Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas.....	10
Energiekennzahlen	10
Eigentumsverhältnisse, Verwaltung, Kleingärten	10
Mietverhältnisse/Rechte Dritter	10
Kleingartenanlage	11
Denkmalschutz	11
Abtretung Verkehrsfläche.....	12
Zufahrtsservitute	12
Leitungsservitute.....	12
Grundbuchauszug	14
Beschreibung	15
Gebäudebeschreibung.....	15
Gebäudeflächen und Mieterlöse	16
Gebäudeausstattung.....	17
Grundstücke, Außenanlagen	17
Fotos	18
Pläne	21
Bedingungen Immobilienverkäufe	27
Bieter- und Verkaufsverfahren	27
Erste Angebotsrunde	27
Weitere schriftliche Angebotsrunden.....	27
Zeitraumen	28
Mündliche Verhandlungen	28
Ausschlusskriterien	29
Compliance.....	29
Finanzierungsnachweis	30
Vadium	30

Sonstige Regelungen.....	30
Keine Haftung.....	31
Abschluss des Kaufvertrages.....	31
Vertragserrichtung und Nebenkosten.....	31
Kaufpreisfälligkeit.....	32
Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung.....	33
Übergabe.....	34
Gewährleistung.....	34
Rücktritt vom Vertrag.....	35
Mietverhältnisse/Rechte Dritter.....	35
Kleingartenanlage.....	37
Sonstige bürgerliche und außerbürgerliche Rechte und Lasten.....	37
Keine Weiterveräußerung:.....	37
Grundverkehr.....	38
Denkmalschutz.....	38
Abtretung Verkehrsfläche.....	38
Zufahrtsservitute.....	38
Leitungsservitute.....	38
Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs.....	39
Bauverbotsbereich/Gefährdungsbereich der Bahn.....	39
Umsatzsteuergesetz.....	40
Anfechtungsverzicht.....	40
Genehmigungsversagen.....	40
Salvatorische Klausel.....	40
Rechtswahl und Gerichtsstand.....	41
Nebenabreden.....	41
Provisionsvereinbarung.....	41
Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.....	42
Hinweise.....	42
Nebenkostenübersicht.....	43
Maklervertrag.....	58
Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung.....	61
Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers.....	67
Verbindliches Kaufanbot.....	68

Allgemeine Liegenschaftsdaten

Kurzbeschreibung des Kaufobjekts

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Liegenschaftspaket bestehend aus zwei Wohngebäuden (Zinshäusern) samt umliegenden Grundstücksflächen. Eines der Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und befindet sich derzeit in vollständigem Leerstand und bietet somit umfangreiche Möglichkeiten für Sanierung, Neupositionierung oder alternative Nutzungskonzepte. Das andere Wohngebäude ist zum Großteil vermietet, die Mieter und die Mietverträge müssen vom Käufer übernommen werden. Bestandteil des Verkaufs sind außerdem ein kleines Nebengebäude und zwei bestehende Kleingartenanlagen.

Die Liegenschaft bietet aufgrund ihrer Größe, der vorhandenen Gebäudestruktur sowie der bestehenden Nutzungsverhältnisse interessante Entwicklungsperspektiven für Investoren und Projektentwickler.

Adresse: Bahnhofstr. 28 und 36, 9360 Friesach

Grundbuch: KG 74302 Friesach, EZ 1573, Gst. .332, .382, Tfl. 1043/1

Grundstücksflächen: Momentane Aufteilung: Gst. .332, .382, Teilfläche Gst. 1043/1.
Status in Teilung, verkaufsgegenständliche Flächen:
1043/neu1 mit 186 m², 1043/neu2 mit 1.124 m², 1043/neu3 mit 1.315 m², 1043/neu4 mit 674 m², gesamt 3.299 m²
davon muss das Gst. 1043/neu1 mit 186 m² an die Stadt Friesach kostenneutral abgetreten werden
→ **Verbleib Gesamtfläche 3.113 m²**
→ **inkl. 674 m² Baugrundstück Gst. 1043/neu4**

Mieteinnahmen, Allgemein-/Wohnfläche, Anzahl Wohnungen:

	Haus-Nr. 28	Haus-Nr. 36
Allgem.- fläche	313,52	244,28
Wohn- fläche	507,86	403,87
Ges.- Fläche	821,38	648,15
Flächen Hs. 28 + 36	1.469,53	
Anzahl	9	5
leer	9	2
Miete pm.	€ 0,00	€ 746,35
Miete pa.	€ 0,00	€ 8.956,20

Baujahr: ca. 1900/1901
Undatierte Teilrenovierungen

<u>Nebengebäude:</u>	ca. 11 m ² (ehem. Waschküche, Lager)
<u>Mietverhältnisse:</u>	Haus Nr. 28 steht leer, im Haus Nr. 36 bestehen 3 Wohnungsmietverträge. Mit Erwerb des Kaufgegenstands tritt der Käufer in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse ein und verpflichtet sich in die Position des Verkäufers als Bestandgeber einzutreten.
<u>Anschlüsse:</u>	Strom und Abwasser für beide Häuser vorhanden. Wasseranschluss für Haus 36 vorhanden. Der Wasseranschluss für Haus 28 wurde im Zuge von Grabungsarbeiten gekappt und kann vom Käufer neu an die bestehende Leitung angeschlossen werden.
<u>Kleingartenanlage:</u>	8 Mieter, diverse Gartenhäuser und Bauten (im Eigentum der Mieter). Die hierfür bestehenden Nutzungs- bzw. Pachtverhältnisse sind mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vom Käufer zu übernehmen.
<u>Verkehrsfläche:</u>	186 m ² (Gst. 1043/neu1) muss vom Käufer von der ÖBB erworben werden und zeitgleich an die Stadt Friesach ans Öffentliche Gut kostenneutral abgetreten werden (Bahnhofsvorplatzfläche)
<u>Zufahrtsservitute:</u>	Zugunsten der verkauften Liegenschaft werden zwei Zufahrtsservitute eingeräumt. Die betroffenen Flächen verbleiben im Eigentum der ÖBB, die kaufgegenständlichen Grundstücke erhalten jedoch entsprechende Durchfahrtsrechte.
<u>Kabelarbeiten:</u>	Das noch auf kaufgegenständlichen Grund befindliche Telematikkabel wird entlang des Gleiskörpers neu verlegt, diese Arbeiten können event. erst nach dem Verkauf stattfinden und sind vom Käufer zu dulden.
<u>Wasserleitungsservitut:</u>	Über das Grundstück verläuft eine Wasserleitung, die Anlagen der ÖBB versorgt. Hierfür ist eine Wasserleitungsservitut einzuräumen. Zudem muss der Anschluss direkt an die Stadt erfolgen (momentan Abzweig in Haus 36) und somit neu verlegt werden, diese Arbeiten können event. erst nach dem Verkauf stattfinden und sind vom Käufer zu dulden.
<u>Teilungsplan:</u>	Auf eine mögliche zukünftige Verlängerung des Bahnsteiges wurde bei der Grundstücksabgrenzung bereits Bedacht genommen.
<u>Parken:</u>	ca. 4 Stellplätze vorhanden

Kaufpreis

Der **Mindestkaufpreis** der gegenständlichen Liegenschaft beträgt **€ 289.000,-**.
Der Verkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

Die Liegenschaft wird im Zuge eines schriftlichen Bestbieterverfahrens veräußert, die Verkaufstransaktion wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet. Alle Interessenten werden daher eingeladen **bis 03.11.2026, 12:00 Uhr** (per Post oder Bote hier einlangend), ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „**Verkaufsverfahren Friesach 2 Wohngebäude – nicht öffnen!**“ unter Bezugnahme auf das vorliegende Verkaufsexposé und die darin enthaltenen Bedingungen sowie die Bestätigung über die Kenntnisnahme der beiliegenden Rücktrittsrechts- und Widerrufsbelehrung an die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, z.H. Frau Kitty Sieg, 10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach

zu senden. Dem Kaufanbot ist ein unterfertigter Maklervertrag, der ausgefüllte Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche samt geforderter Beilagen sowie die ausgefüllte Information über eine „Politisch Exponierte Person (PEP)“ beizulegen.

Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen! Die Sendung wird nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote behält sich die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH die Entscheidung zu weiteren Angebotsrunden vor. Die Interessenten werden ggf. schriftlich zu weiteren Bierrunden eingeladen.

Die abgegebenen Kaufangebote müssen in allen Bierrunden verbindlich sein. Sie sind vom Bieter zumindest bis **30.06.2027** aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten.

Für den Fall, dass mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist der Verkäufer berechtigt, auf das Angebot des Zweitbestbieters zurückzugreifen, solange dieses gültig ist. Ungeachtet dessen behält sich der Verkäufer die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweitbestbieter, sofern mit diesem ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich weiters das Recht vor, von den Bietern die Vorlage einer zumindest bis **30.06.2027** befristeten Bankgarantie oder Finanzierungszusage einer Bank zu verlangen.

Verspätet einlangende oder unverbindliche Angebote können ebenso wenig Berücksichtigung finden wie Angebote unter dem Mindestkaufpreis.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass dieses Exposé, welches nach bestem Wissen erstellt wurde, als unverbindliche und freibleibende Einladung zur Anbotslegung zu verstehen ist. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen wir keine Haftung.

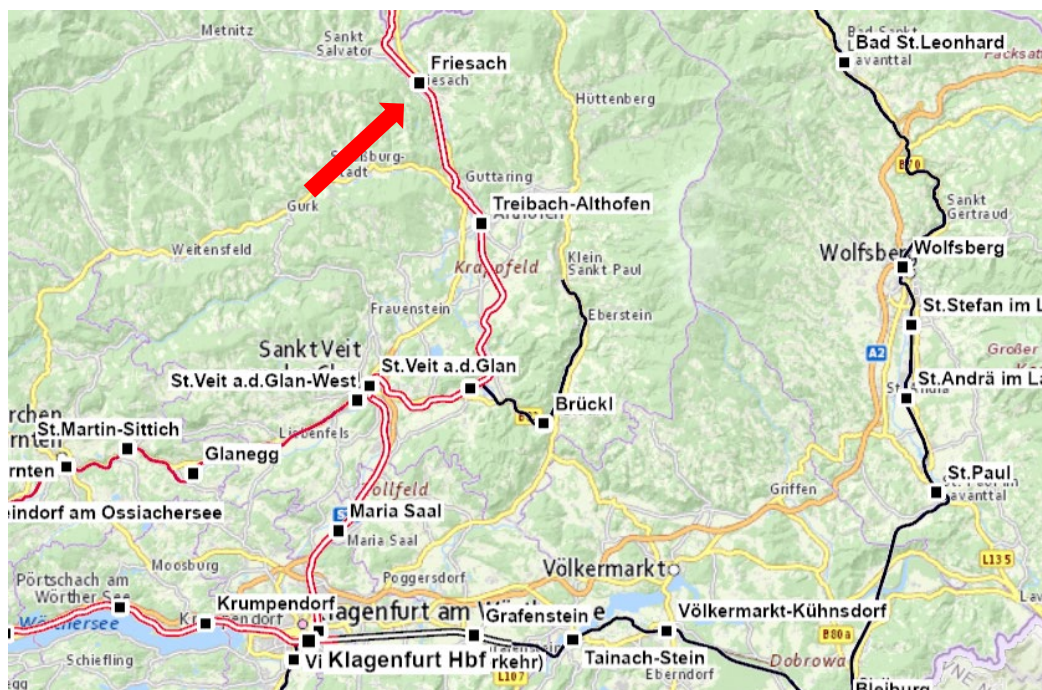
Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung

Auf dem Kaufgegenstand ist derzeit eine Bruttogeschossfläche von rund 1.920 m² errichtet. Für den Fall, dass eine über die derzeitige Nutzung hinausgehende Nutzung durch Umwidmungen innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses ermöglicht werden sollte, insbesondere wenn eine Umwidmung in eine höherwertige Widmungskategorie erfolgt und/oder durch ein Immobilienprojekt (Neubebauung und/oder Erweiterung) innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses eine über die Bruttogeschossfläche von 1.920 m² hinausgehende Bebauung ermöglicht werden sollte, erhöht sich der Kaufpreis. Nähere Erläuterungen dazu siehe unter „Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung“ auf Seite 36.

Lagebeschreibung

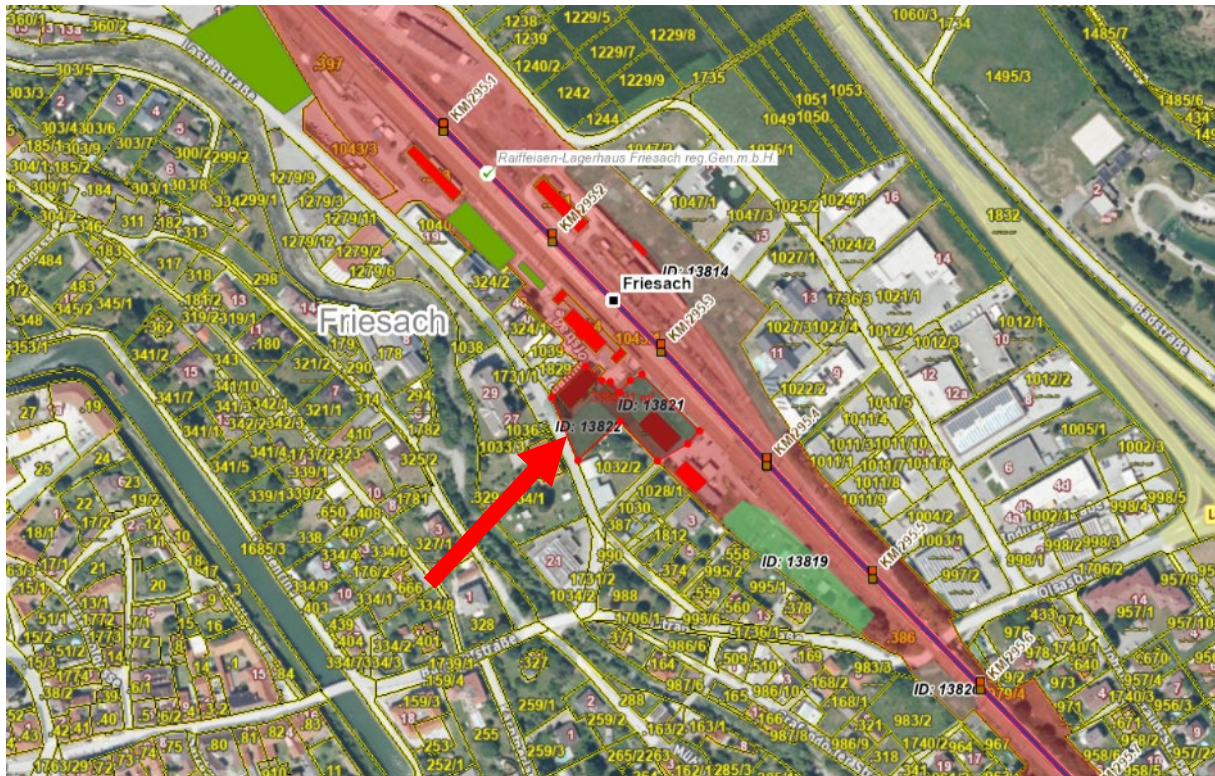
Friesach ist eine Stadtgemeinde mit 4924 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) im Norden Kärntens. Die Wohngebäude befinden sich am Bahnhof östlich anschließend in der Bahnhofstraße.

Lagepläne



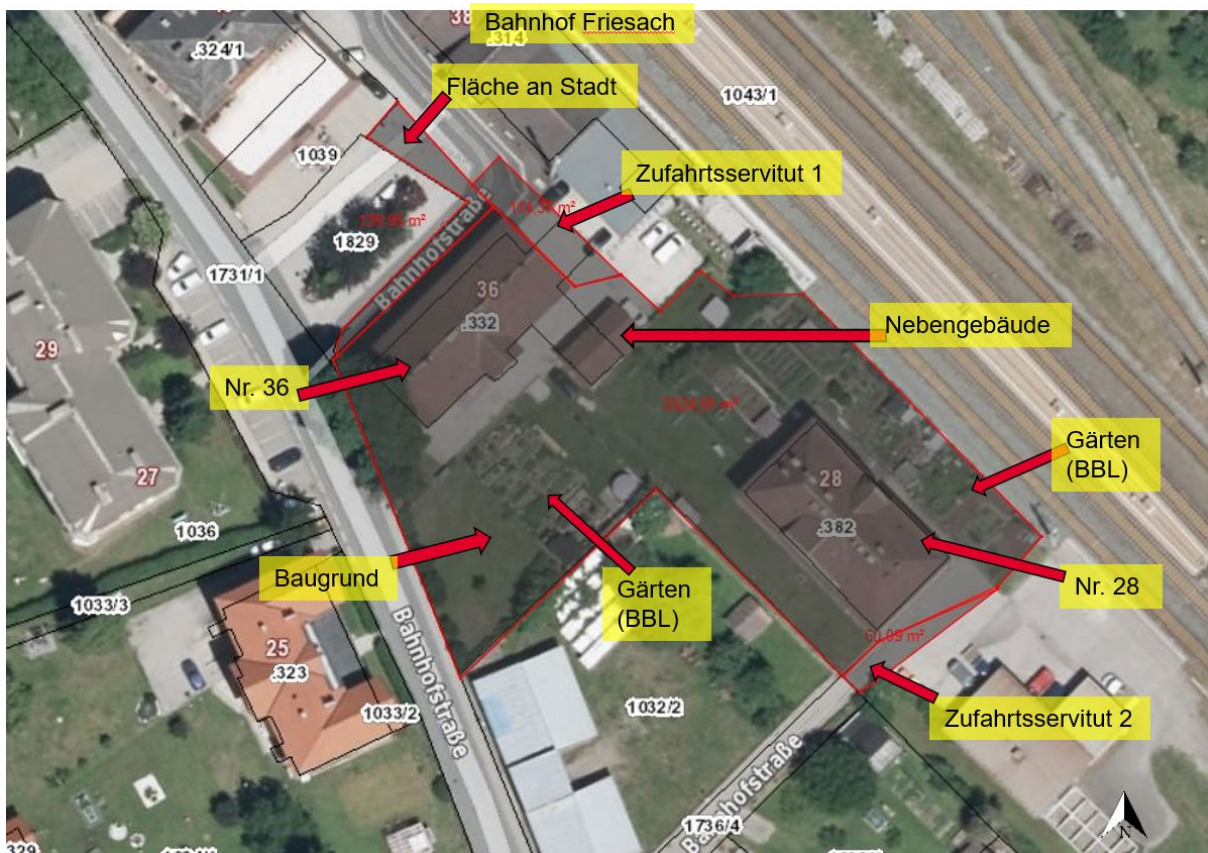
(Quelle: InfraGis)

Kitty Sieg +43 664 84 170 59
kitty.sieg@oebb.at
Immobilienvermittlung
10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach



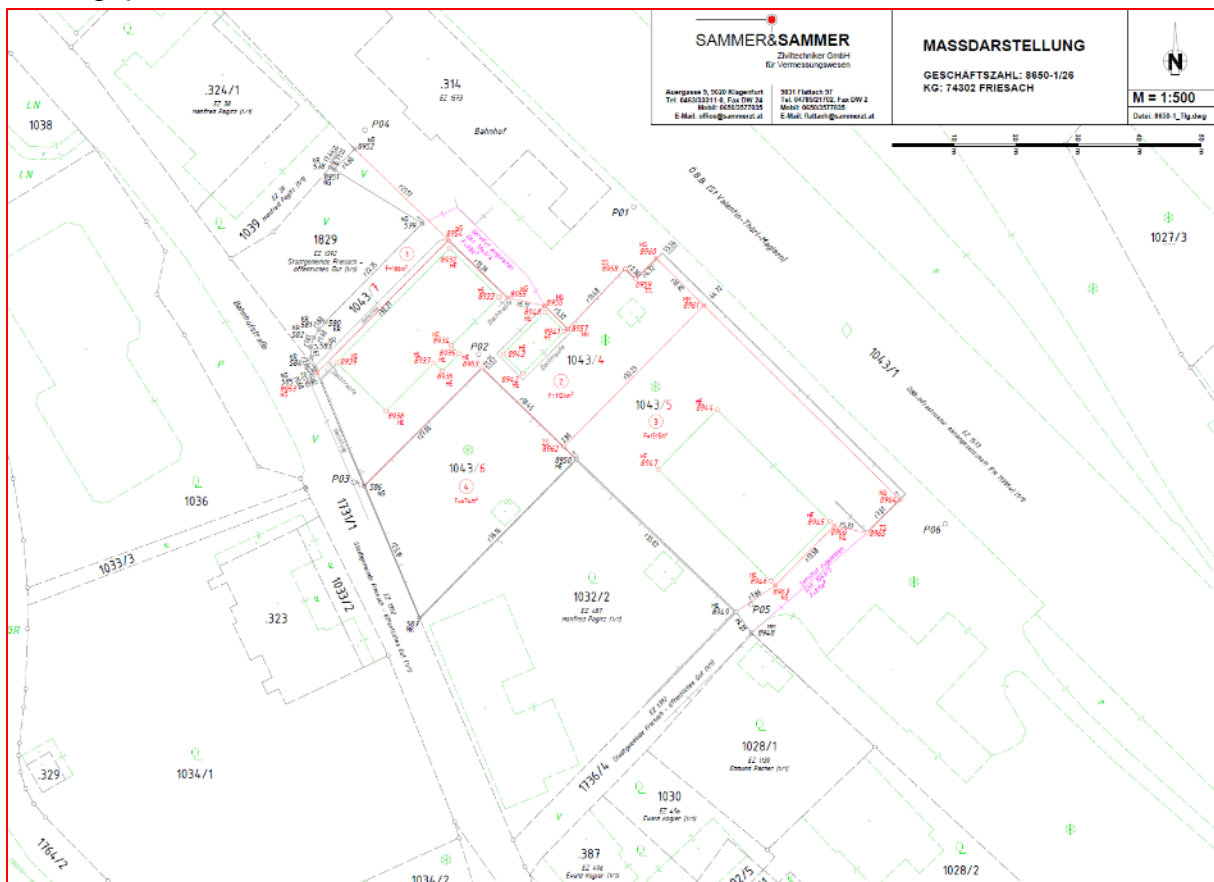
(Quelle: InfraGis)

Aufteilung und Zufahrtsservitutplan



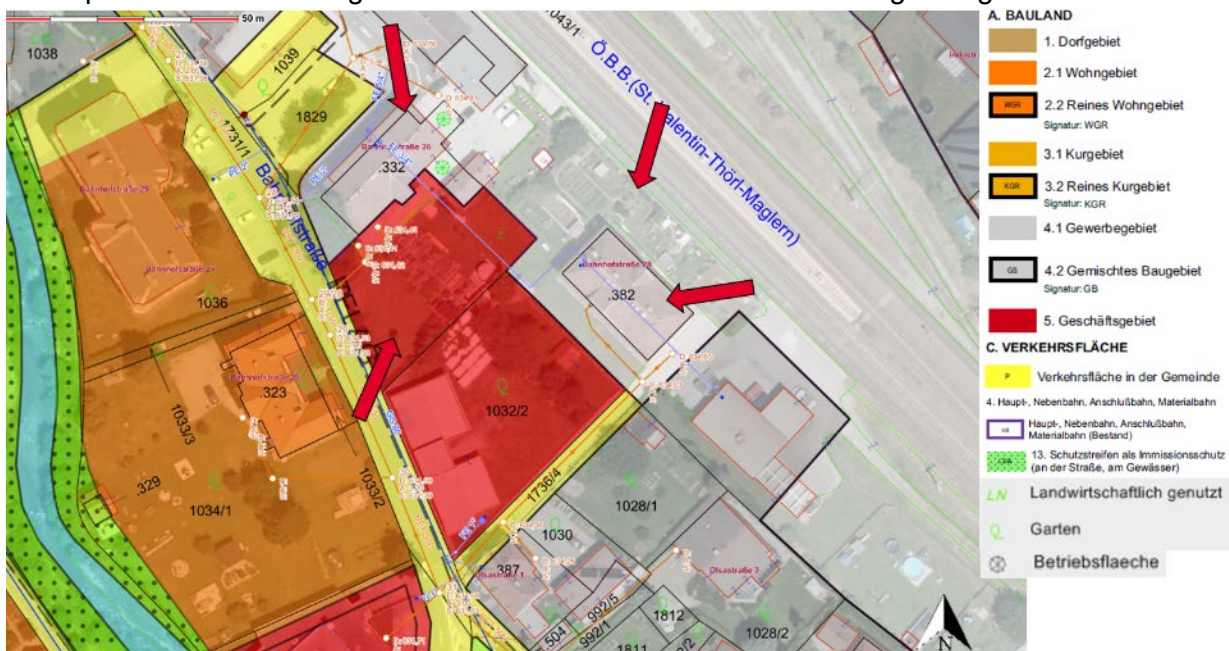
(Quelle: InfraGis)

Teilungsplan-Entwurf



Flächenwidmung, Nutzung

Laut Flächenwidmungsplan ist die gegenständliche Liegenschaft z.T. als Ersichtlichmachung – Hauptbahn-Bestand ausgewiesen und z.T. als Bauland-Geschäftsgebiet gewidmet.



(Quelle: Stadt Friesach)

Hora, Gefahrenzonenplan, Verdachtsflächenkataster & Altlastenatlas



(Quelle: Hora)

Für die Lage der Liegenschaft ist keine Gefahrenzone im KaGis-**Gefahrenzonenplan** ausgewiesen.

Die Grundstücke KG 74302 Friesach, EZ 1573, Gst. .332, .382 & 1043/1 sind derzeit nicht im **Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas** verzeichnet.

Energiekennzahlen

Bahnhofstr. 28: fGEE 4,07, HWB 291,3 kWh/m²a, PEB 637,2, gültig bis 05.09.2032

Bahnhofstr. 36: fGEE 4,78, HWB 342,5 kWh/m²a, PEB 720,2, gültig bis 01.09.2036

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE), Heizwärmebedarf (HWB), Primärenergiebedarf (PEB)

Der vollständige Energieausweis wird den Interessenten auf Anfrage separat übermittelt.

Eigentumsverhältnisse, Verwaltung, Kleingärten

Die gegenständliche Liegenschaft steht im alleinigen Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG und wird von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

Mietverhältnisse/Rechte Dritter

Grundlage sämtlicher Überlassungen der (Dienst-)Wohnungen gemäß Bestandnehmer- und Zinsliste (nachfolgend „Bestand-/Nutzungsverhältnisse“ genannt) sind: (i) Mietverträge (nachfolgend „Mietverträge“ genannt) oder (ii) Wohnungsübergabeprotokolle und Dienstanweisungen (nachfolgend „Übergabeprotokolle“ genannt). Klargestellt wird, dass die in der Bestandnehmer- und Zinsliste angeführten Personen Mieter bzw. Nutzungsberechtigte der (Dienst-)Wohnungen sind (nachfolgend „Bestandnehmer“/„Nutzer“/„Mieter“ genannt).

Mit Erwerb des Kaufgegenstands tritt der Käufer der Liegenschaft gemäß § 1120 ABGB ex lege in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse ein. Sofern ein Eintritt in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse – aus welchem Grund auch immer – nicht ex lege erfolgen sollte, verpflichtet sich der Käufer mit Erwerb des Kaufgegenstands in die Position des Verkäufers als Bestandgeber einzutreten. Siehe „Geschäftsbedingungen“ Seite 30.

Kleingartenanlage

Die Kleingartenflächen (Bundesbahnlandwirtschaft = BBL)(siehe Plan unten gelbe Flächen, ID 13821 und ID 13822) exklusive darauf befindlicher Fahrnisse sind Verkaufsgegenstand. Der Käufer ist verpflichtet, mit allen derzeitigen Nutzern/Mietern eine Vereinbarung für eine Mindestdauer von 6 Monaten ab Eigentumsübergang, unentgeltlich abzuschließen. Nach Ablauf der 6 Monaten ist der Käufer berechtigt, die Vereinbarungen mit den Gartennutzern jederzeit aufzulösen.



(Quelle: InfraGis)

Festgehalten wird, dass die eventuellen Räumungskosten der Kleingartenanlage beim Kaufpreis bereits berücksichtigt wurden, sodass sämtliche Ansprüche des Käufers in diesem Zusammenhang für immerwährende Zeit abgegolten sind. Gartenhütten und sonstige Fahrnisse, die sich auf der verkaufsgegenständlichen Fläche befinden, stehen im Eigentum der Gartenmieter.

Denkmalschutz

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Abtretung Verkehrsfläche

Im Zuge dieses Verkaufes müssen 186 m² (Gst. 1043/neu1) auf Kosten des Käufers an die Stadt Friesach ans Öffentliche Gut abgetreten werden (Bahnhofsvorplatzfläche). Diese Fläche ist im Teilungsplan ausgewiesen, die Kosten übernimmt der Käufer. Siehe Aufteilungs- und Zufahrtsservitutsplan S. 8 „Fläche an Stadt“.

Zufahrtsservitute

Zur Sicherung der Zufahrten auf die verkaufsgegenständlichen Teilflächen des Grundstücks 1043/1 wird dem Käufer ein dingliches Zufahrtsrecht je Haus eingeräumt. Diese bürgerlichen Dienstbarkeiten zum Fahren und Gehen sind vertraglich festzuhalten - siehe Plan „Aufteilung und Zufahrtsservitutsplan“ – Zufahrtsservitut 1 und 2; Details siehe Vertragsinhalte.

Leitungsservitute

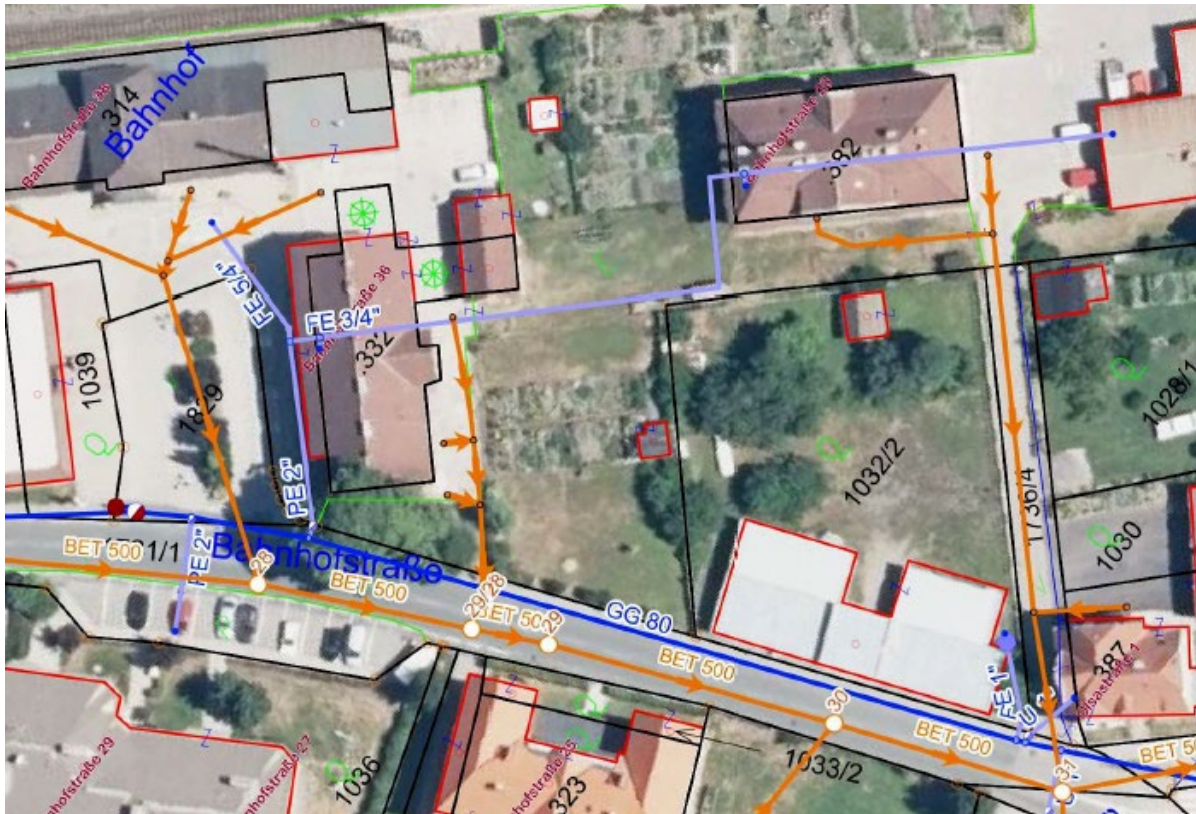
Die Wasserzuleitung (siehe Plan hellblau) für die Häuser Nr. 28, Nr. 36 und das ÖBB-Bahnmeistergebäude hängt zusammen, über das kaufgegenständliche Grundstück verläuft eine Wasserleitung, die Anlagen der ÖBB versorgt. Hierfür ist eine Wasserleitungsservitut einzuräumen. Diese bürgerliche Dienstbarkeit, inkl. Regelung der Wartungs- und Erhaltungsarbeiten, ist vertraglich festzuhalten - Details siehe Vertragsinhalte.

Zudem wird der Anschluss direkt an die Stadt erfolgen (momentan Abzweig in Haus 36) und somit neu verlegt werden, diese Arbeiten können event. erst nach dem Verkauf stattfinden und sind vom Käufer zu dulden.

Der Wasseranschluss für Haus 28 wurde im Zuge von Grabungsarbeiten gekappt und kann vom Käufer wieder neu an die bestehende Leitung angeschlossen werden.

Die Entwässerung der angrenzenden Flächen des Gst. 1043/1 erfolgt z.T. auf dem kaufgegenständlichen Grundstück. Der Käufer verpflichtet sich, dies im Wege einer Grunddienstbarkeit zu dulden und die Erhaltung und Wartung der event. bestehenden Sickerschächte zu übernehmen.

Abwasserplan (orange) - Wasseranschlüsse z.T. veraltet (blau)



(Quelle: Stadt Friesach)

Aktueller Wasseranschlussplan (blau)



(Quelle: InfraGis)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74302 Friesach
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

EINLAGEZAHL 1573

Letzte TZ 3101/2023

Kronprinz-Rudolf-Bahn

Teileinlage für die KG 74302 Friesach

Grundeinlage siehe EZ 3800 KG 02001

Hauptlinie: St. Valentin bis Landesgrenze bei Thörl

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

Ursprüngliche Einlage EZ 3802 KG 02001

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.313	Bauf.(10)	290	
.314	Bauf.(10)	602	Bahnhofstraße 38
.332	GST-Fläche	415	
	Bauf.(10)	352	
	Sonst(50)	63	Bahnhofstraße 36
.381	Bauf.(10)	355	
.382	Bauf.(10)	348	Bahnhofstraße 28
.385	Landw(30)	33	Holzstraße 6
.386	Bauf.(10)	33	
.390	Landw(30)	64	
.391	Landw(30)	13	
.397	Sonst(50)	76	
1043/1	GST-Fläche	119018	
	Bauf.(10)	1957	
	Landw(10)	1148	
	Landw(30)	3110	
	Sonst(10)	398	
	Sonst(20)	47616	
	Sonst(30)	32675	
	Sonst(50)	32114	Industriestraße 19
1043/2	GST-Fläche	2077	
	Sonst(20)	1299	
	Sonst(30)	778	
1043/3	G Sonst(50)	*	1155
1186/4	Gärten(10)	*	543
GESAMTFLÄCHE		125022	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
1 a EisB Rv 71/1936 Superädifikat auf Gst .397 (Urk. bei EisB 142/36)
5 a 3595/1996 Ab- u. Zuschreibung unter Einbeziehung hins. Gst 1043 lt.
Plan (AB A 85/94)
6 a 10445/1999 AB 1999-09-06, A 280/99, Neuauflistung Gst 1043/1 1043/2,
Löschung Gst 1043
7 a 10087/2002 3100/2023 Urkundenhinterlegung hins Gst 1043/1 (UH-EZ 13)
8 a 11630/2004 RECHT der entschädigungslosen Duldung von Lärm-, Staub- und
Erschütterungseinflüssen aus dem ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb
sowie der Erhaltung und Erneuerung der Eisenbahn und die
Schadenverzichtserklärung hins Gst 1027/3
10 a 3591/2021 Grunddienstbarkeit Duldung der Einwirkung des ordentlichen
Eisenbahnbetriebes auf Gst .324/2 für Gst 1043/1
11 a 3591/2021 Grunddienstbarkeit Duldung der Einwirkung des ordentlichen
Eisenbahnbetriebes auf Gst 1040 für Gst 1043/1
12 a 3101/2023 Urkundenhinterlegung hins Gst 1043/1 (UH-EZ 14)
***** B *****
Die Eintragungen im Eigentumsblatt werden nur in der Grundeinlage vorgenommen.
1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3 1020
a EisB 258/1972 Eigentumsrecht
e 711/2012 Adressenänderung
***** C *****
Lasten, die die ganze bürgerliche Einheit betreffen, werden nur in der
Grundeinlage eingetragen.
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

05.02.2026 12:00:42

Anmerkung:
A2-Blatt 7a) Superädifikat 'Lagerhalle'
A2-Blatt 12a) Superädifikat 'Bürogebäude Lagerboxen'
betrifft Bauten andere Gleisseite Nott

Sämtliche grundbücherlichen Lasten sind vom Käufer zu übernehmen, eisenbahnspezifische
Rechte sind nicht mit zu übertragen..

Beschreibung

Gebäudebeschreibung

Die Wohngebäude Bahnhofstr. 28 und 36 liegen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Friesach
und wurden 1900/1901 als Übernachtungs- und als Wohngebäude in Ziegelmassivbauweise
errichtet.

Kitty Sieg +43 664 84 170 59
kitty.sieg@oebb.at
Immobilienvermittlung
10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach

Geschosse: EG, 1. OG, DG und KG. Das Dachgeschoss besteht aus einem nicht ausgebauter Rohdachboden, im Haus Nr. 28 wurden Zimmer ausgebaut. Zusätzlich gibt es je ein Kellergeschoss, in dem sich Kellerabteile sowie die Hausanschlüsse befinden. Aufzüge, Balkone und eine Versicherung sind nicht vorhanden.

Zum Teil wurden undatierte Renovierungen durchgeführt. Mittlerweile sind die Gebäude, auf Grund von Reparaturrückstau, in einem mäßigen bis sehr schlechten Zustand. Auf Grund dessen sind die Wohnungen im Haus Nr. 28 leerstehend und in Haus Nr. 36 nur teilweise vermietet.

Auf dem Grundstück .332 und 1043/1 befindet sich ein Nebengebäude (ehem. Waschküche) mit ca. 11 m².

Gebäudeflächen und Mieterlöse

Bahnhofstraße 28			Bahnhofstraße 36		
	m ²	€		m ²	€
Stiegenhaus	22,89		Archiv	12,47	
Stiegenhaus	28,98		Stiegenhaus	17,06	
Stiegenhaus	4,54		Stiegenhaus	17,30	
Stiegenhaus	12,65		Stiegenhaus	4,16	
Keller	244,46		Stiegenhaus	13,75	
Allgem.fläche	313,52		Keller	179,54	
Wohnung	39,93		Allgem.fläche	244,28	
Wohnung	40,85		Wohnung	90,89	269,41
Wohnung	49,71		Wohnung	33,09	
Wohnung	90,00		Wohnung	69,00	112,81
Wohnung	49,68		Wohnung	103,27	
Wohnung	61,86		Wohnung	107,62	364,13
Wohnung	58,71		Wohnfläche	403,87	
Wohnung	65,72		Gesamtfläche	648,15	
Wohnung	51,40		Miete pm.		746,35
Wohnfläche	507,86		Miete pa.		8.956,20
Gesamtfläche	821,38				
Flächen Hs. 28 + 36			1.469,53	m²	

Gebäudeausstattung

Zustand:	mäßiger bis sehr schlechten Zustand (Reparaturrückstau)
Bauweise:	Ziegelmassivbauweise
Dach:	Holzkonstruktion mit Eterniteindeckung
Fassade:	verputzt
Stiegen:	Massivtreppen
Fenster:	Holz
Sanitär:	einfach ausgestattet, nicht mehr zeitgemäß
E-Installation:	nicht mehr zeitgemäß
Heizung:	Einzelöfen Festbrennstoffe
Inventar/Zubehör:	keines (wie es liegt und steht)
Wasseranschluss:	öffentlicher Anschluss
Kanal:	öffentlicher Anschluss
Denkmalschutz:	nein
Versicherungen:	nein
Aufzug:	nein
Balkon(e):	nein

Grundstücke, Außenanlagen

Status in Teilung, verkaufsgegenständliche Flächen:

1043/neu1 mit 186 m²,

1043/neu2 mit 1.124 m²,

1043/neu3 mit 1.315 m²,

1043/neu4 mit 674 m²,

gesamt 3.299 m²

davon muss das Gst. 1043/neu1 mit 186 m² an die Stadt Friesach kostenneutral abgetreten werden - Verbleib **Gesamtfläche 3.113 m²**

Es stehen nur wenige Parkplätze zur Verfügung.

Die Müllentsorgungsbehältnisse sind auf dem Grundstück situiert.

Das Anwesen besitzt zwei große Gartenanlagen, die unterteilt von 8 einzelnen Gartenmieter gepflegt wird. Die auf der gegenständlichen Fläche befindlichen Kleingartenobjekte/Gartenhütten sind Superädifikate, die im Eigentum der Mieter stehen.

Auf dem Grundstück .332 und 1043/1 befindet sich ein Nebengebäude (ehem. Waschküche) mit ca. 11 m².

Fotos

Weitere Fotos siehe „Fotodokumentation“ im Transferlink (auf Anfrage per Email)
Haus-Nr. 28



Haus-Nr. 36



Garten, Nebengebäude, Haus-Nr. 36



Nebengebäude

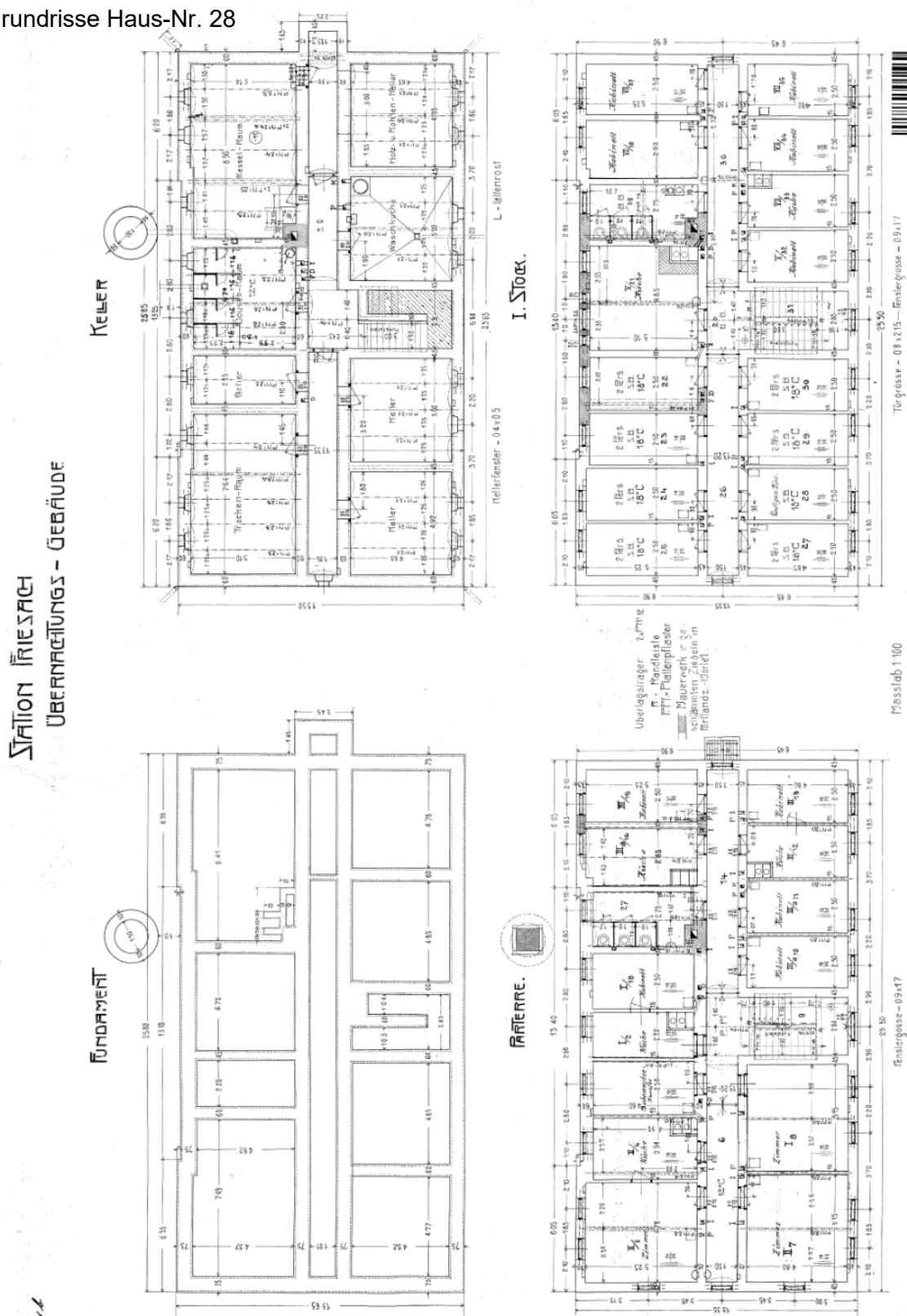


Pläne

Siehe auch Unterlagen im Transferlink (auf Anfrage per Email)

Die Pläne sind veraltet und werden ohne Gewähr zur Verfügung gestellt. Die Maße können abweichen, die Raumaufteilung kann umgestaltet worden sein.

Grundrisse Haus-Nr. 28



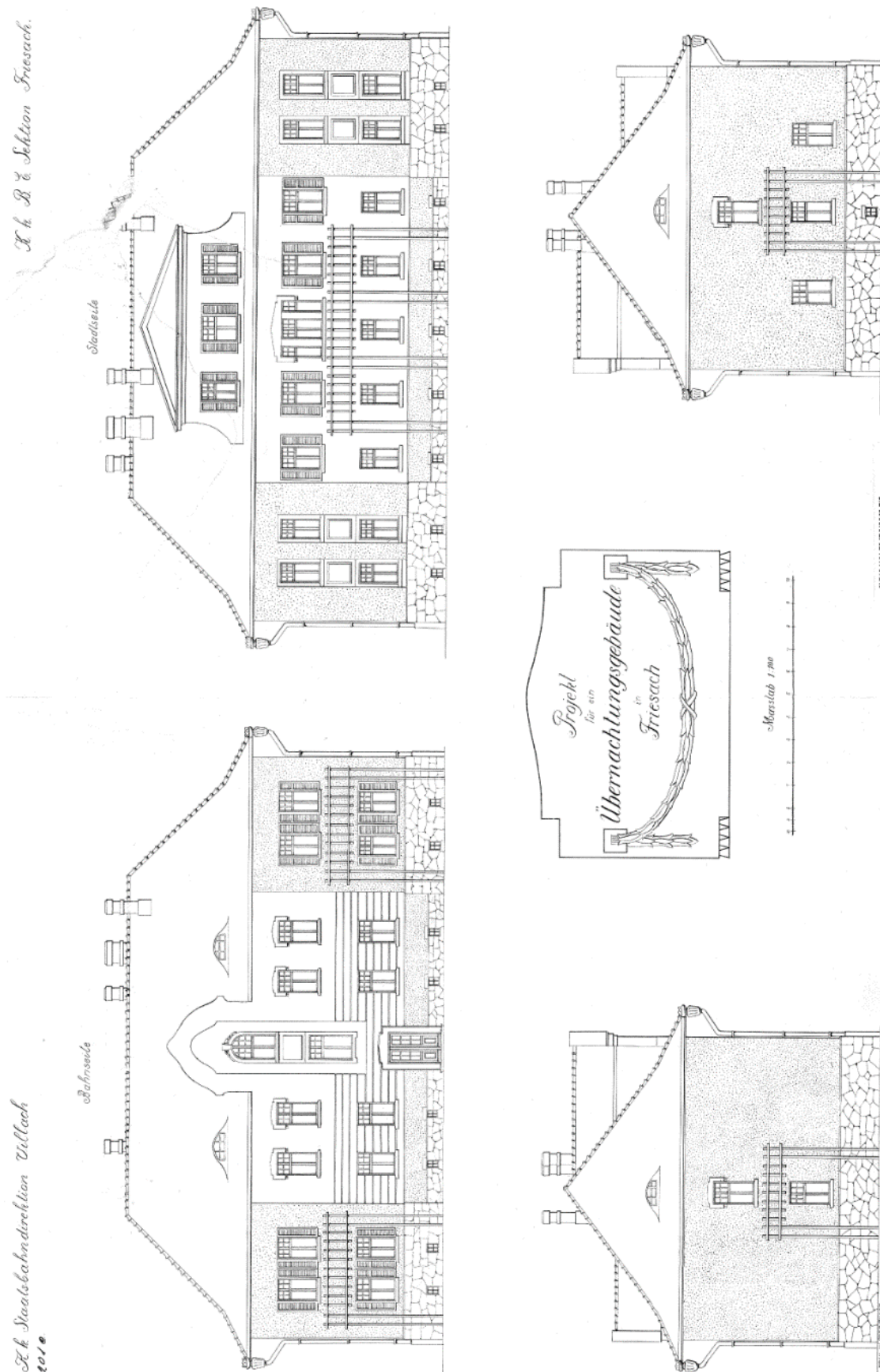
Kitty Sieg +43 664 84 170 59

kitty.sieg@oebb.at

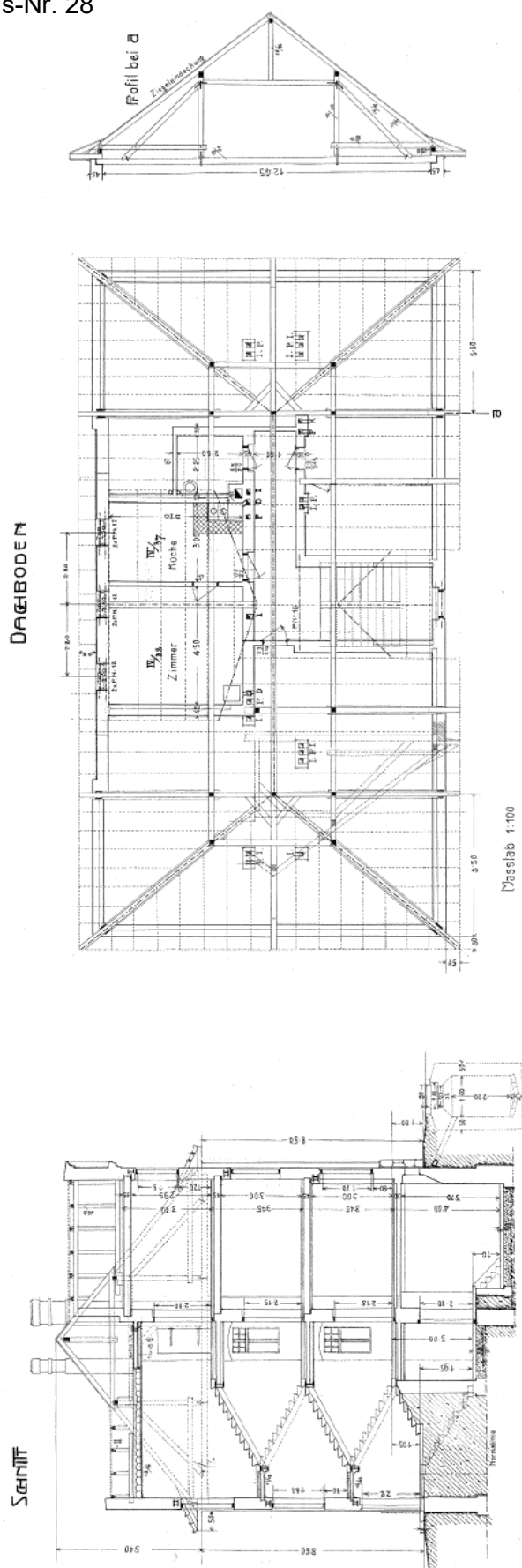
Immobilienvermittlung

10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach

Ansichten Haus-Nr. 28

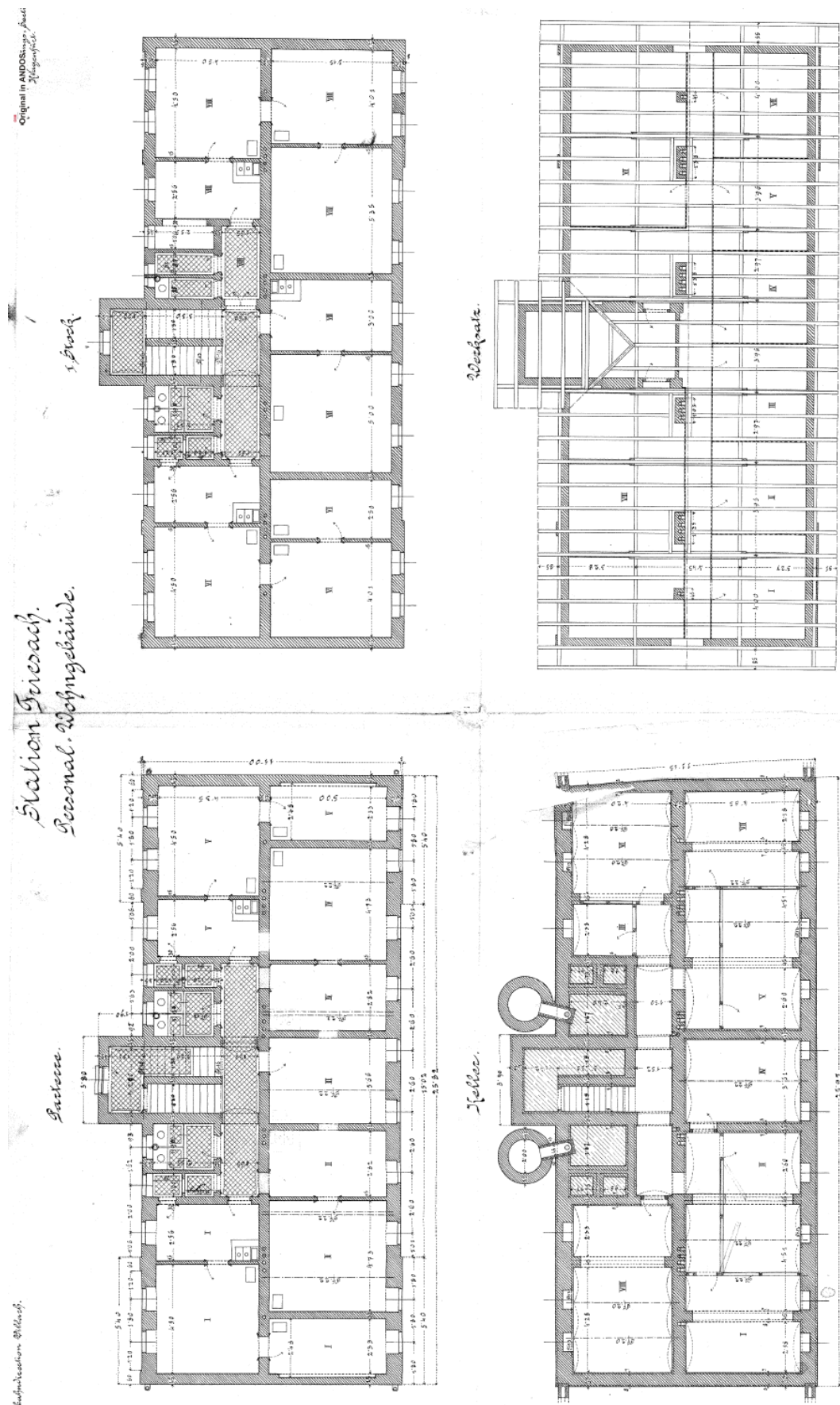


Schnitt, DG Haus-Nr. 28

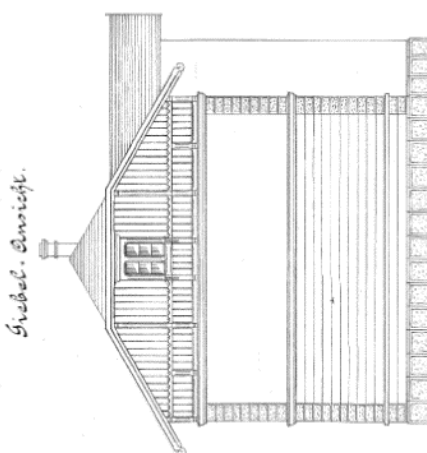
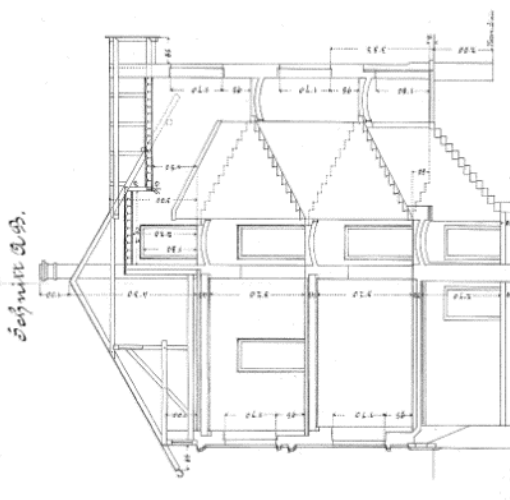
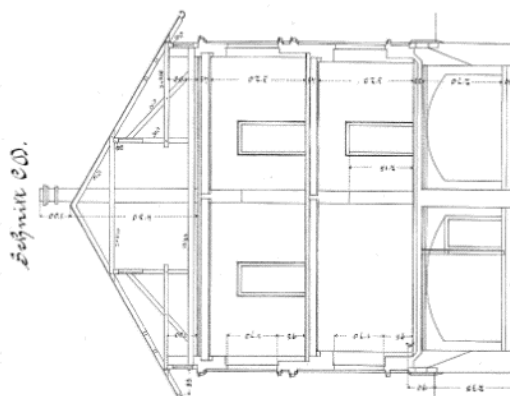
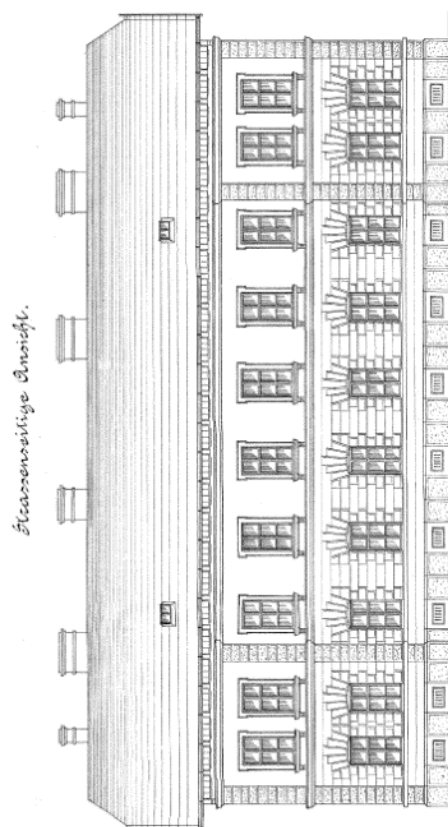
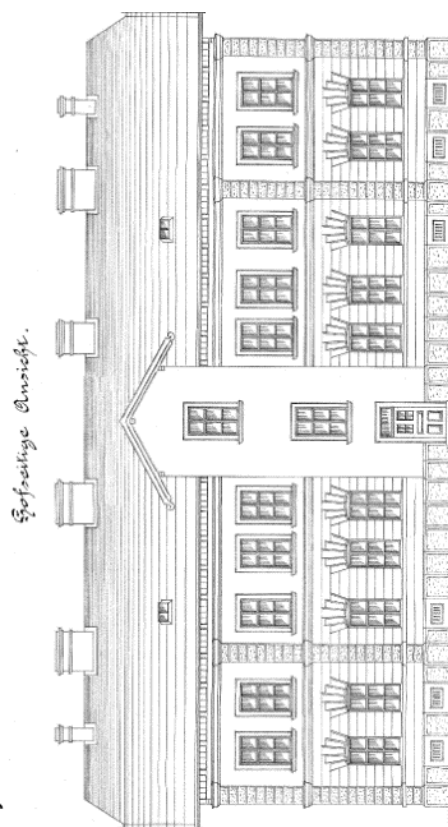


STATION RIESACH
ÜBERNACHTUNGS - GEBÄUDE

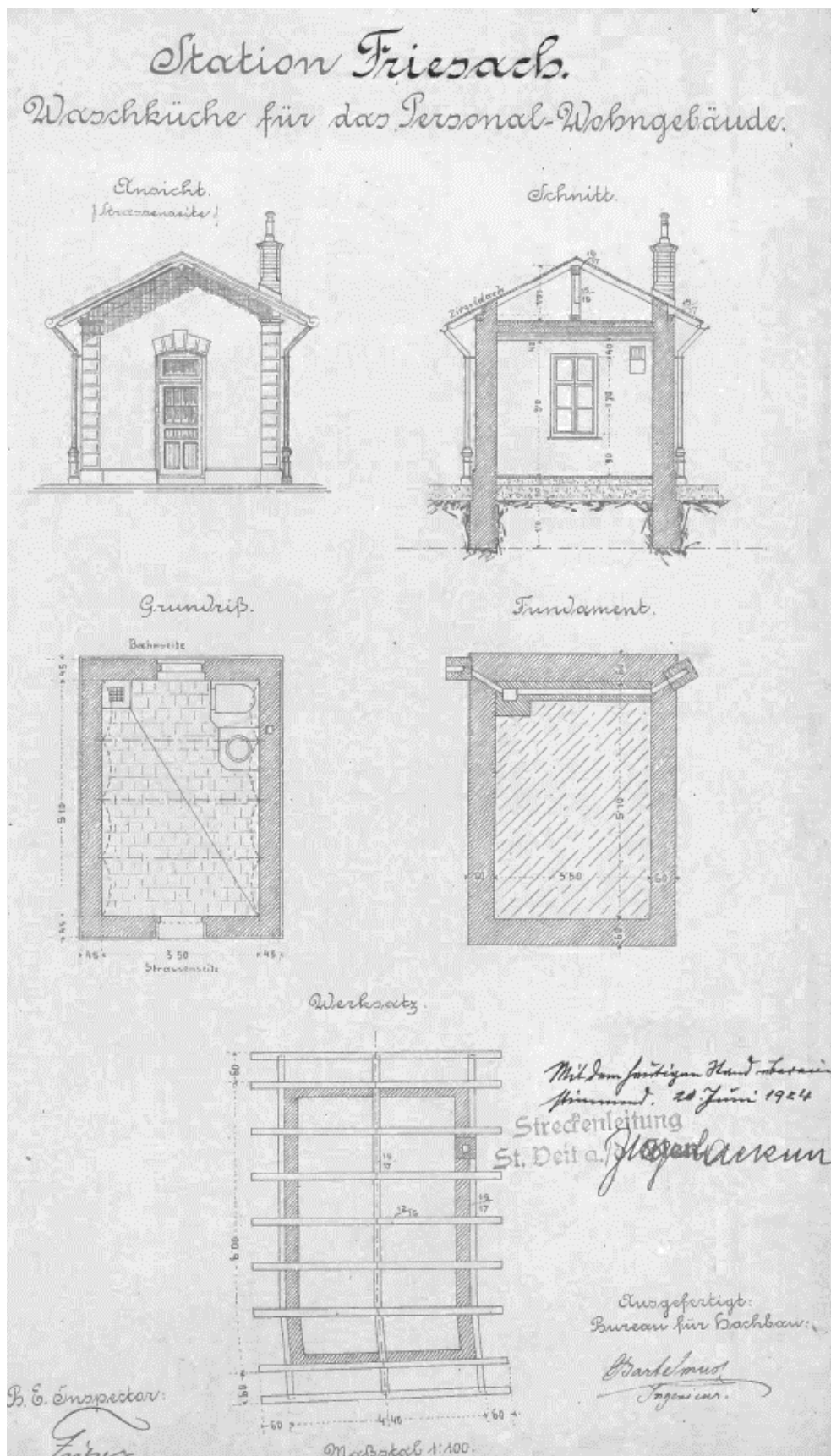
Grundrisse Haus-Nr. 36



Ansichten, Schnitte Haus-Nr. 36



Nebengebäude



Bedingungen Immobilienverkäufe

Bieter- und Verkaufsverfahren

Ein Immobilienverkauf wird über die Veröffentlichung des Bieterverfahrens eingeleitet. Alle Interessenten können die verfügbaren Informationen zur jeweiligen Immobilie auf der Webseite unter [<https://immobilien.oebb.at/>] abrufen. Diese Informationen können durch ÖBB-Immo jederzeit ergänzt oder abgeändert werden (zum Beispiel als Beantwortung von Fragen von Interessenten). Ein mehrmaliger Besuch der Webseite wird daher ausdrücklich empfohlen. In Einzelfällen kann die Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung eine Voraussetzung zum Erhalt von Informationen durch den Interessenten darstellen.

Erste Angebotsrunde

Alle Interessenten am Erwerb einer Immobilie sind eingeladen, am Bieterverfahren teilzunehmen und fristgerecht (es gilt das Einlangen per Post oder Bote bei ÖBB-Immo) ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und (firmenmäßig) unterfertigtes Angebot (siehe Muster auf der letzten Seite des Verkaufsexposés) in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „Verkaufsverfahren [hier Name des Verkaufsexposés einfügen] – nicht öffnen!“ unter Bezugnahme auf das vorliegende Verkaufsexposé und die darin enthaltenen Verkaufsbedingungen samt sämtlichen vollständig ausgefüllten und unterfertigten Unterlagen (Maklervertrag, Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung, Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gemäß §§ 365m-365z GewO 1994, Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers, verbindliches Kaufangebot (unter Einhaltung des jeweiligen Mindestgebots), etc), die im Verkaufsexposé angefordert sowie enthalten sind, an die ÖBB-Immo, zu Händen des jeweils im Verkaufsexposé angegebenen Mitarbeiters des Empfängers, per Adresse ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, z.H. Frau Kitty Sieg, 10.-Oktober-Str. 20, 9500 Villach, zu senden. Das Angebot muss zwingend in deutscher Sprache verfasst werden.

Die abgegebenen Kaufangebote sind vom Bieter für die im Verkaufsexposé geforderte Frist aufrecht zu halten und haben auf einen ziffernmäßig bestimmten Nettobetrag in Euro zu lauten. Die Dauer und das Risiko des Postwegs liegen beim Interessenten. Die elektronische Übermittlung des Angebotes (z.B. per E-Mail) ist dezidiert ausgeschlossen! Per E-Mail übermittelte Angebote werden im Bieterverfahren NICHT berücksichtigt.

Die von ÖBB-Immo rechtzeitig und ordnungsgemäß erhaltenen Sendungen werden nach Ablauf der jeweiligen Angebotsfrist geöffnet. Im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote sind gegebenenfalls weitere Angebotsrunden vorgesehen.

Weitere schriftliche Angebotsrunden

Für den Fall weiterer Angebotsrunden werden jeweils nur die Interessenten von ÖBB-Immo zur nachfolgenden Angebotsrunde eingeladen, die einerseits ein gültiges und verbindliches

Angebot in der Vorrunde abgegeben haben, das zumindest die Höhe des jeweiligen Mindestgebots erreicht hat, und die andererseits sämtliche geforderten Unterlagen übermittelt haben.

Den zur nachfolgenden Angebotsrunde zugelassenen Bietern wird das in der jeweils vorangegangenen Angebotsrunde abgegebene Bestgebot mitgeteilt. Dieses stellt das neue Mindestgebot für die nachfolgende Angebotsrunde dar.

Ob es sich bei der angekündigten Angebotsrunde um die geplante letzte Runde im Bieterverfahren handelt, wird vorab schriftlich kommuniziert.

Zeitraumen

Folgender zeitlicher Rahmen ist für die jeweiligen Angebotsrunden geplant: Für die erste Runde sind mindestens vier Kalenderwochen vorgesehen, bei einem Mindestverkaufspreis von über 500.000 Euro erhöht sich die Dauer der ersten Runde auf mindestens acht Wochen bis max. drei Monaten. Für eine allfällige zweite Runde sind mindestens zwei Kalenderwochen vorgesehen, bei jeder weiteren möglichen Runde mindestens eine weitere Kalenderwoche. Feiertage, Ferien etc. verlängern die Zeitschiene entsprechend (bitte dies in die Zeitschienen einberechnen).

Mündliche Verhandlungen

Weitere Angebotsrunden können auch in Form mündlicher Verhandlungen stattfinden. Die Auswahl, ob Angebotsrunden in schriftlicher oder mündlicher Form durchgeführt werden, obliegt ausschließlich ÖBB-Immo.

Im Fall von mündlichen Angebotsrunden und Verhandlungen dürfen die Bieter, bei sonstigem Ausschluss vom Bieterverfahren, nicht den Raum verlassen.

Mündliche Angebotsrunden erfolgen grundsätzlich nach dem Prinzip einer Auktion. Nach der mündlichen Kommunikation des Mindestgebots können die Bieter mündlich weitere verbindliche und unwiderrufliche Angebote abgeben. Dies so lange, bis das zuletzt abgegebene Angebot nicht mehr überboten wird.

Unmittelbar nach dem Ende einer solchen Angebotsrunde sind die Bieter mit den drei höchsten Angeboten verpflichtet, ein neuerliches verbindliches, schriftliches und unwiderrufliches Kaufangebot in der Höhe ihres jeweils abgegebenen Angebots zu unterfertigen. Die Bieter erhalten jeweils eine Kopie dieses Kaufangebotes.

Ausschlusskriterien

Bieter sind vom Bieterverfahren der ÖBB ausgeschlossen, wenn

- ÖBB über hinreichend plausible Anhaltspunkte dafür verfügt, dass der Bieter mit anderen Unternehmen für ÖBB nachteilige Abreden getroffen hat, die gegen die guten Sitten verstoßen, oder mit anderen Unternehmern Abreden getroffen hat, die auf eine Verzerrung des Wettbewerbes abzielen; oder
- der Bieter bei der Erfüllung einer wesentlichen Anforderung im Rahmen einer früheren Geschäftsbeziehung erhebliche oder dauerhafte Mängel erkennen lassen hat, die die vorzeitige Beendigung dieser früheren Geschäftsbeziehungen, Schadenersatz oder andere vergleichbare Sanktionen nach sich gezogen haben, oder
- der Bieter versucht hat,
 - o die Entscheidungsfindung der ÖBB in unzulässiger Weise zu beeinflussen; oder
 - o vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die er unzulässige Vorteile beim Bieterverfahren erlangen könnte; oder
 - o fahrlässig irreführende Informationen an ÖBB übermittelt, die die Entscheidung der ÖBB-Immo über den Ausschluss oder die Auswahl von Unternehmern oder die Zuschlagserteilung erheblich beeinflussen könnten, oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.

Für den Ausschluss ist es nicht notwendig, dass dementsprechende zivil- oder strafrechtliche Gerichtsverfahren, Verwaltungsverfahren, Erhebungen und Untersuchungen etc. anhängig oder entschieden sind.

ÖBB behält sich das Recht vor, im Einzelfall vom Bieter Unterlagen anzufordern, die sie im Leitfaden für Ausschlusskriterien definiert hat. ÖBB hat darin weitere Ausschlusskriterien definiert und stellt sie dem Bieter auf Verlangen zur Verfügung. Die Weigerung des Bieters zur Übermittlung dieser Unterlagen begründet einen Ausschlussgrund.

Compliance

Jeder Bieter muss im Zuge des Bieterverfahrens auf Verlangen von ÖBB-Immo eidesstattig erklären, dass sämtliche (i) vom Bieter, (ii) dessen Entscheidungsträgern und (iii) dessen Mitarbeitern abgegebenen Informationen und Erklärungen richtig und wahr sind. Davon sind auch beigebrachte Urkunden, insbesondere Finanzierungszusagen, Nachweise der verfügbaren Finanzmittel sowie deren Herkunft, Auskünfte über die Eigentümerstruktur und die tatsächlich wirtschaftlich berechtigten natürlichen Personen umfasst.

Bei entsprechender Anforderung durch die ÖBB-Immo haben Finanzierungszusagen und Nachweise der verfügbaren Finanzmittel die Bestätigung der Bank, eines Notars oder eines Rechtsanwalts zu enthalten, dass die bestätigten Finanzmittel nicht gegen die anzuwendenden Vorschriften zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verstoßen.

Jeder Bieter hat den vorgesehenen Fragebogen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung auszufüllen und zu übermitteln. Falsche Angaben in diesen führen zum Ausschluss aus dem Bieterverfahren.

Bieter können in jeder Lage des Verfahrens, auch aus einem laufenden Bieterverfahren, exkludiert werden. Für einen Ausschluss des Bieters genügt der begründete Verdacht eines Verstoßes gegen die Compliance Bedingungen sowie gegen die anzuwendenden Vorschriften zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durch den Bieter, dessen Entscheidungsträger oder Mitarbeiter.

Finanzierungsnachweis

Im Fall weiterer Angebotsrunden ist von den Bietern verpflichtend eine verbindliche und unwiderrufliche Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen, die mindestens die Höhe des Bestgebotes aus der vorherigen Angebotsrunde, somit des Mindestgebots der laufenden Angebotsrunde, erreichen muss. Die Bank muss ihren Sitz in der EU/EWR haben und über gute Bonität verfügen.

Vadium

Ab einem Mindestgebotspreis von EUR 750.000 (in Worten: Euro siebenhundertfünfzigtausend) ist in sämtlichen Angebotsrunden, somit auch in einer ersten Angebotsrunde, eine Bankgarantie als Vadium zu erlegen.

Mit der Abgabe des verbindlichen Angebots ist ein Vadium der Höhe von 5% des Mindestgebotspreises, zu erlegen. Das Vadium ist durch eine auf erste Anforderung abzurufende, abstrakte Bankgarantie zu besichern, die dem Angebot im Original beizulegen ist. Diese Bankgarantie muss von einer Bank mit Sitz in der EU/EWR sowie guter Bonität ausgestellt sein. Die Bankgarantie muss zumindest bis zu dem im Verkaufsexposé genannten Zeitpunkt oder dem Ende der Gültigkeitsfrist des Angebots, je nachdem, was später eintritt, abrufbar gültig sein und hat die ÖBB-Infrastruktur sowie die ÖBB-Immo als Begünstigte zu nennen. Die Bankgarantie ist gemäß dem im Datenraum abrufbaren Muster zu erstellen. Nach Abschluss des Verfahrens werden jenen Bietern, denen kein Zuschlag erteilt wurde, die von ihnen vorgelegten Bankgarantien auf deren Wunsch zurückgestellt. Die Bankgarantie jenes Bieters, mit dem schlussendlich ein gültiger Kaufvertrag abgeschlossen wird, wird erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises (inklusive Grunderwerbsteuer) zurückgestellt.

Sonstige Regelungen

Die ÖBB-Infrastruktur und die ÖBB-Immo behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Bieter- und Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur oder der ÖBB-Immo ableiten oder geltend machen.

Sollte mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommen, ist ÖBB-Immo bzw die Verkäuferin berechtigt, auf das Angebot des nachfolgenden Bieters (also jenem Bieter, mit dem jeweils höchsten unter dem ursprünglichen höchsten Angebot liegenden Angebot) zurückzugreifen, solange dessen Gültigkeitsdauer nicht abgelaufen ist. Ungeachtet dessen behält sich ÖBB-Immo bzw die Verkäuferin die Geltendmachung von Ansprüchen, insbesondere Schadenersatzansprüchen, gegenüber dem Bestbieter vor. Dies gilt gleichermaßen für den Zweit- bzw. Drittbestbieter, sofern mit diesem ebenfalls kein Vertragsabschluss zustande kommen sollte.

Keine Haftung

ÖBB-Immo und die Verkäuferin haften nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen (Pläne, Bilder, grafische Gestaltungen etc.). Ebenso haften sie nicht, wenn es zu keinem Abschluss eines rechtsgültigen Kaufvertrages mit einem Bieter – aus welchen Gründen auch immer – kommt.

Sonstige Vereinbarungen/Vertragsinhalte

Abschluss des Kaufvertrages

Ein rechtsgültiger Kaufvertrag wird erst durch firmenmäßige Zeichnung des Kaufvertrages durch ÖBB-Infrastruktur nach erfolgtem Gremialbeschluss geschlossen. Davor ist es ein Angebot des Bieters zum Vertragsabschluss.

Vertragserrichtung und Nebenkosten

Die Errichtung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages und die grundbücherliche Durchführung obliegen dem Käufer. Die Vorlage eines allfälligen Ranganmerkungsgesuches sowie dessen Einreichung bei Gericht hat ebenfalls durch den Käufer zu erfolgen. Festgehalten wird, dass als Vertragserrichter nur ein in Österreich zugelassener, öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt akzeptiert wird.

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern jeglicher Art, einschließlich der Kosten für die Vertragserrichtung und –verbücherung, ggf. der Treuhandchaft, allfälliger Aufschließungsbeiträge, Anliegerleistungen sowie die Beglaubigungskosten und Kosten für Vermarkung und Vermessung, gehen zu Lasten des Käufers, auch wenn sie dem Verkäufer direkt vorgeschrieben werden sollten. Eine Refundierung von aufgelaufenen Kosten bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages, aus

welchen Gründen auch immer, kann weder seitens der ÖBB-Infrastruktur AG noch von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH vorgenommen werden.

In Bezug auf die Immobilienertragsteuer wird festgehalten, dass der Verkäufer eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 KStG ist und den Gewinn nach § 7 Abs. 3 KStG ermittelt. Daher entfällt für ihn gemäß § 24 Abs. 3 Z. 4 KStG die Verpflichtung zur Entrichtung der Immobilienertragsteuer.

Allfällige Rechtsberatungskosten trägt jede Partei für sich.

Kaufpreisfälligkeit

Der gesamte Kaufpreis ist nach Genehmigung durch die im ÖBB-Konzern zu befassenden Gremien, am Tag der Unterfertigung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages durch den Käufer, unter Anführung der SAP-Nummer **830286003136**, auf das Konto IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW bei der UniCredit Bank Austria AG, lautend auf ÖBB-Infrastruktur AG, oder auf ein Treuhandkonto eines inländischen Notars oder Rechtsanwaltes nach Wahl des Käufers zu überweisen.

Im Falle einer Treuhandabwicklung verpflichtet sich der Käufer, dem Treuhänder den unwiderruflichen Auftrag zu erteilen, den Kaufpreis samt Zinsen und ohne Abzug der Spesen, mindestens jedoch den vereinbarten Kaufpreis (im Falle der Verrechnung von Negativzinsen), auf das Konto des Verkäufers, IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW bei der UniCredit Bank Austria AG, lautend auf ÖBB-Infrastruktur AG, zu überweisen, sobald dem Treuhänder der seitens des Verkäufers grundbuchsfähig unterfertigte Vertrag sowie – für den Fall, dass ein Ranganmerkbungsbeschluss erwirkt werden soll – das seitens des Verkäufers grundbuchsfähig unterfertigte Ranganmerkungsgesuch übermittelt worden sind. Die Kosten einer allfälligen Treuhandschaft, für die die Bestimmungen des Treuhandstatutes der Rechtsanwaltskammer bzw. die Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle Treuhandschaften i.d.g.F. anzuwenden sind, trägt der Käufer.

Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Käufer, vom Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag Zinsen unter Anwendung des § 456 UGB in Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz pro Jahr zu entrichten. Wenn es sich beim Käufer um einen Konsumenten iSd KSchG handelt, werden ab dem Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozent pro Jahr vereinbart (§ 1000 Abs 1 ABGB). Bis zum Fälligkeitstag wird der Kaufpreis weder wertgesichert noch verzinst.

Die Vertragsunterfertigung durch den Verkäufer erfolgt jedenfalls erst nach Überweisung des gesamten Kaufpreises an den Verkäufer oder nachweislichem Kaufpreiserlag beim Treuhänder.

Eine außerbücherliche Übertragung und grundbücherliche Verbücherung zugunsten eines Dritten ist nur mit Zustimmung der ÖBB-Immo zulässig. Außerbücherliche Übertragungen oder grundbücherliche Verbücherungen zu Gunsten eines Dritten ohne Zustimmung der ÖBB-Immo sind nicht zulässig und begründen einen Ausschlussgrund

Nachbesserungsklausel/Kaufpreisbesserung

Als Basis für den Mindestkaufpreis wurde eine mögliche oberirdische Bruttogeschossfläche der bestehenden/möglichen Bebauung von rund 1.920 m² herangezogen. Für den Fall, dass eine über die derzeitige Nutzung hinausgehende Nutzung innerhalb von 10 Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses ermöglicht werden sollte, insbesondere wenn eine Umwidmung in eine höherwertige Widmungskategorie erfolgt und/oder durch ein Immobilienprojekt (Neubebauung und/oder Erweiterung) innerhalb von 10 Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses eine über die Bruttogeschossfläche von 1.920 m² hinausgehende Bebauung ermöglicht werden sollte, erhöht sich der Kaufpreis um einen Betrag in der Höhe von 50% des Mehrbetrages der sich durch die geänderte Widmungsart ergibt bzw. im Falle der Neubebauung oder Erweiterung um 50% des auf die über 1.920 m² BGF hinausgehende Mehrfläche aliquot entfallenden Kaufpreises. Dies gilt auch im Falle von mehreren Bauphasen oder Bauabschnitten (zB mehrmalige Kaufpreinsnachzahlung bei mehrmaliger Erhöhung der BGF innerhalb der vereinbarten 10 Jahre).

Die Höhe der Kaufpreisbesserung im Falle einer Umwidmung ist, sofern unter der Maßgabe dieser Bestimmungen keine einvernehmliche Festlegung zwischen den Vertragspartnern erfolgt, von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen festzulegen. Die Bestellung des Sachverständigen erfolgt im Einvernehmen durch die Vertragspartner. Sofern keine Einigung über die Person des Sachverständigen erfolgt, ist dieser mittels Los aus einer Liste von fünf durch die Verkäuferin benannten beeideten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für die Gutachtenserstellung hat der Käufer zu tragen.

Im Fall des Eintrittes beider Besserungsgrundlagen ist jeweils der höhere Wert zur Bemessung der Besserung heranzuziehen.

Im Falle der Kaufpreisbesserung durch Erwirkung einer über die Bruttogeschossfläche von 1.920 m² hinausgehenden Bebauung ist der als Bemessungsgrundlage heranzuziehende Kaufpreis nach dem Verbraucherpreisindex 2020 wertzusichern und eine bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung zwischenzeitlich eingetretene Wertsicherung für die Berechnung des zusätzlichen Kaufpreises zu berücksichtigen. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020. Sollte dieser nicht mehr veröffentlicht werden, wird ab dem darauffolgenden Monat nach dem an dessen Stelle tretenden Index (neuer Index) berechnet. Das Ausmaß der Anpassung ergibt sich aus dem Vergleich der Indexzahl für den Monat der Vertragsunterfertigung im Vergleich zur Indexzahl für den Monat der rechtskräftigen Baubewilligung bzw. rechtskräftigen Umwidmung.

Der Aufzahlungsbetrag ist binnen acht Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen bzw. ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zur Zahlung fällig. Der Käufer verpflichtet sich, binnen einer Frist von längstens drei Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen bzw. rechtskräftiger Baubewilligung die Verkäuferin darüber unter Angabe der relevanten, auf den Geschäftsfall bezogenen Daten (GST, KG, etc.) zu informieren.

Der Käufer ist ebenfalls verpflichtet, sämtliche im Zusammenhang mit einer Kaufpreinsnachbesserung anfallenden Gebühren zu tragen (GrESt, Eintragungsgebühr, etc) und zeitgerecht zu entrichten.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Nachzahlungsverpflichtung (Kaufpreinsnachbesserung und Gebühren) auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Sollte im Falle eines Immobilienprojektes die oberirdische BGF für die gesamte Liegenschaft von 1.920 m² unterschritten werden – aus welchem Grund auch immer – erfolgt keine Preisanpassung. Dies gilt auch für den Fall der Umwidmung der Liegenschaft in eine niedrigere Widmungskategorie.

Übergabe

Besitz, Genuss, Gefahr und Zufall am Kaufobjekt sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem auf die Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch alle Vertragsparteien folgenden Monatsletzten auf die kaufende Partei über, die von diesem Zeitpunkt an auch alle darauf entfallenden Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten zu tragen hat. Die Vertragsteile werden sich wechselseitig hinsichtlich der bis zu diesem Stichtag bestehenden allfälligen Rückstände bzw. neuen Verschreibungen schad- und klaglos halten. Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstands erfolgt wie dieser liegt und steht, mitsamt allfällig vorhandenen Leitungen (z.B. Wasser-, Gas-, Kanal-, Strom- Telefon- oder Antennenleitungen), Schächte, Masten und sonstiger Anlagen des Verkäufers oder Dritter und mitsamt dem auf der Grundfläche befindlichen Bewuchs sowie mit allen Rechten und Pflichten mit denen der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benutzt hat oder zumindest zu besitzen und zu benutzen berechtigt war. Der Käufer wird mit den jeweiligen Anlageneigentümern/Infrastrukturunternehmen und Berechtigten das Einvernehmen herstellen und den Bestand und die Erhaltung dieser Leitungen und Anlagen weiter dulden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Gebäude im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG nicht versichert sind. Es obliegt daher dem Käufer, allenfalls vorhandene, vertragsgegenständliche Baulichkeiten rechtzeitig zum vereinbarten Übergabestichtag laut Kaufvertrag angemessen zu versichern.

Gewährleistung

Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand vor Vertragsabschluss in der Natur besichtigt zu haben, sodass ihm dessen Lage, natürliche Grenzen, Beschaffenheit und sonstige Eigenschaften aus eigener Wahrnehmung bekannt sind.

Der Verkäufer leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Kulturzustand oder eine sonstige bestimmte Eigenschaft oder Verwendungsmöglichkeit des Kaufgegenstands, insbesondere nicht für eine bestimmte Bebauungsmöglichkeit sowie für

kein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand frei von Geldlasten in das Eigentum des Käufers übergeht.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dem Käufer die aktuelle Flächenwidmung bekannt ist. Der Käufer wird ein allfällig erforderliches Umwidmungsverfahren selbst auf eigene Gefahr und eigene Kosten beantragen und in diesem Zusammenhang die Verkäuferin vollkommen schad- und klaglos halten.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht. Der Verkäufer leistet daher weiters keine Gewähr für die Kontaminationsfreiheit des Kaufgegenstands. Der Käufer übernimmt das Risiko von allenfalls vorhandenen Kontaminationen und Kriegsrelikten gänzlich. Er verpflichtet sich allenfalls vorhandene Kontaminationen, Altlasten und Kriegsrelikte auf eigene Kosten zu entsorgen und den Verkäufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Käufer bestätigt und haftet dafür, dass er die Bedingungen dieses Exposés während des Bieterverfahrens eingehalten hat und sämtliche von ihm abgegebenen Erklärungen (insbesondere im Zusammenhang mit Compliance) vollständig und richtig waren.

Rücktritt vom Vertrag

Die Verkäuferin ist jedenfalls berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten; dies ungeachtet eines etwaigen Schadenersatzanspruches gegen den Käufer, wenn (i) der Kaufpreis samt Steuern, Gebühren und Nebenkosten nicht fristgerecht erlegt wird oder (ii) nachträglich Ausschlussgründe gemäß den Verkaufsbedingungen hervortreten.

Mietverhältnisse/Rechte Dritter

Grundlage sämtlicher Überlassungen der (Dienst-)Wohnungen gemäß Bestandnehmer- und Zinsliste (nachfolgend „Bestand-/Nutzungsverhältnisse“ genannt) sind: (i) Mietverträge (nachfolgend „Mietverträge“ genannt) oder (ii) Wohnungsübergabeprotokolle und Dienstanweisungen (nachfolgend „Übergabeprotokolle“ genannt). Klargestellt wird, dass die in der Bestandnehmer- und Zinsliste angeführten Personen Mieter bzw. Nutzungsberechtigte der (Dienst-)Wohnungen sind (nachfolgend „Bestandnehmer“/„Nutzer“/„Mieter“ genannt).

Mit Erwerb des Kaufgegenstands tritt der Käufer der Liegenschaft gemäß § 1120 ABGB ex lege in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse ein. Sofern ein Eintritt in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse – aus welchem Grund auch immer – nicht ex lege erfolgen sollte, verpflichtet sich der Käufer mit Erwerb des Kaufgegenstands in die Position des Verkäufers als Bestandgeber einzutreten.

Mit Eintritt in die Bestand-/Nutzungsverhältnisse verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer bzw. dem jeweiligen Dienstgeber die Dienstwohnungen den derzeitigen Bestandnehmern/Nutzern weiterhin als Dienstwohnung für den Verkäufer bzw. den jeweiligen

Dienstgeber zur Verfügung zu stellen. Die Einflussmöglichkeit des Verkäufers bzw. des jeweiligen Dienstgebers auf die Vergabe der jeweiligen Dienstwohnung an die derzeitigen Bestandnehmer/Nutzer ist sohin rechtlich abgesichert.

Beruhet das Bestand-/Nutzungsverhältnis auf Mietverträgen, verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer – auch mit Wirkungen gegenüber den derzeitigen Bestandnehmern – diese Bestand-/Nutzungsverhältnisse nur unter jenen Voraussetzungen zu beenden (aufzukündigen/auflösen) bzw. von einem Bestandnehmer nur unter jenen Voraussetzungen die Räumung zu begehren, unter denen dies auch dem Verkäufer möglich gewesen wäre. Beruhet das Bestand-/Nutzungsverhältnis auf einem Übergabeprotokoll, verpflichtet sich der Käufer diese Bestand-/Nutzungsverhältnisse nicht zu beenden (kündigen/auflösen) bzw. von einem Nutzer die Räumung nicht zu begehren, solange der derzeitige Nutzer gegenüber dem Verkäufer bzw. seinem Dienstgeber einen Anspruch auf Überlassung der jeweiligen Dienstwohnung hat. Klargestellt wird, dass diese Ansprüche ihren Ursprung in der Zeit vor dem Übergabestichtag haben müssen.

Für den Fall, dass dem Verkäufer weiterhin allfällige Rechte und/oder Pflichten im Zusammenhang mit den Bestand-/Nutzungsverhältnissen zukommen, so wird dieser seine Rechte und Pflichten jeweils in Abstimmung mit dem Käufer wahrnehmen. Hierzu wird klargestellt: Sofern in den Mietverträgen eine Schiedskommission erwähnt wird, setzt sich (unter Berücksichtigung der zwischenzeitig erfolgten Umstrukturierungen im ÖBB-Konzern) diese aus je einem Vertreter des Konzernbetriebsrates, der ÖBB-Business Competence Center GmbH (FN 248730f) und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (FN 249152a) zusammen. Die vorstehend erwähnten Mitspracherechte des Verkäufers beschränken sich auf das Stimmrecht der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH in der Schiedskommission.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer unverzüglich zu informieren, wenn er davon Kenntnis erlangt, dass die Voraussetzungen für eine Beendigung (Kündigung/Auflösung) eines Bestand-/Nutzungsverhältnisses eingetreten sind und/oder das dem Bestand-/Nutzungsverhältnis zu Grunde liegende Dienstverhältnis geendet hat. Diese Verpflichtung besteht nicht, soweit davon auszugehen ist, dass der Käufer von den Umständen, die im Sinne dieser Vertragsbestimmung eine Auflösung des Nutzungsverhältnisses ermöglichen oder das Nutzungsverhältnis ohne vorherige Auflösungserklärung beendet haben, Kenntnis hat.

Der Käufer verpflichtet sich binnen drei Monaten ab dem Übergabestichtag gemäß Kaufvertrag keine Räumungsklagen, Aufkündigungen und dergleichen gegen bestehende Bestandnehmer/Nutzer einzubringen, auch wenn diese zur Beendigung (Kündigung/Auflösung) eines Bestand-/Nutzungsverhältnisses gemäß den vorstehend angeführten Bestimmungen berechtigt wären.

Die vorstehend bezüglich der Bestand-/Nutzungsverhältnisse geregelten Rechte und Pflichten gelten auch für alle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sofern der Übergang von Rechten und Pflichten nicht ex lege erfolgt, verpflichten sich die Vertragsparteien, die Rechte und Pflichten bezüglich der Bestand-/Nutzungsverhältnisse ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Sämtliche aufrechten Bestandverträge samt eventuellen Superädifikaten, Einmalzahlungen, Anerkennungszinsen, Bestandentgelten etc. sind vom Käufer zu übernehmen.

Kleingartenanlage

Der Käufer verpflichtet sich, mit allen derzeitigen Nutzern der Kleingartenflächen eine Vereinbarung für eine Mindestdauer von 6 Monaten ab Eigentumsübergang unentgeltlich abzuschließen. Nach Ablauf der 6 Monate ist der Käufer berechtigt, die Vereinbarungen mit den Nutzern der Kleingartenflächen jederzeit aufzulösen. Hierzu wird festgehalten, dass die eventuellen Räumungskosten der Kleingartenanlage im Kaufpreis bereits berücksichtigt wurden, sodass sämtliche Ansprüche der Käuferin gegenüber der Verkäuferin in diesem Zusammenhang auf immerwährende Zeit abgegolten sind. Gartenhütten und sonstige Fahrnisse, die sich auf der verkaufsgegenständlichen Fläche befinden, stehen im Eigentum der Gartenmieter.

Sonstige bürgerliche und außerbürgerliche Rechte und Lasten

Der Grundbuchstand ist dem Käufer bekannt, ein aktueller Grundbuchauszug wurde dem Käufer zur Kenntnis gebracht.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dem Käufer der Energieausweis für das Gebäude rechtzeitig, also vor der Anbotslegung, übergeben wurde.

Der Käufer hat sämtliche bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten (z.B. Denkmalschutz, Verpflichtung zur Abtretung ins öffentliche Gut, Leitungen von Versorgungsunternehmen) ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen. Die Erwirkung allfälliger Löschungserklärungen obliegt dem Käufer auf eigene Kosten.

Es wird festgehalten, dass keine vollständige, lückenlose Einbautendokumentation auf Bahngrundflächen besteht. Im Zuge von Grabungsarbeiten könnten bahnfremde Einbauten angetroffen werden. Sollten sich auf der gegenständlichen Liegenschaft Kabel oder sonstige Anlagen von Versorgungsunternehmen befinden, hat der Käufer diesen über deren Aufforderung unentgeltlich eine Leitungsdienstbarkeit einzuräumen. Der Käufer hat den Verkäufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Keine Weiterveräußerung:

Eine Weiterveräußerung oder Option auf eine Weiterveräußerung der Liegenschaft vor der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages mit ÖBB-Immo bzw der Verkäuferin ist unzulässig und berechtigt die Verkäuferin zum Vertragsrücktritt.

Grundverkehr

Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche für eine etwaige grundverkehrsrechtliche Genehmigung notwendigen Urkunden zu übergeben und Erklärungen abzugeben.

Denkmalschutz

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Abtretung Verkehrsfläche

Im Zuge dieses Verkaufes müssen 186 m² des Gst. 1043/1 auf Kosten des Käufers an die Stadt Friesach ans Öffentliche Gut abgetreten werden (Bahnhofsvorplatzfläche). Siehe S. 8 „Aufteilung und Zufahrtsservitutsplan“ „Fläche an Stadt“.

Zufahrtsservitute

Das Grundstück 1043/1 ist eingetragen in der EZ 1573 der KG 74 im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG. Die ÖBB-Infrastruktur AG als Eigentümerin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Käufer und seinen Rechtsnachfolgern als Eigentümer der verkaufsgegenständlichen Teilfläche das dingliche Recht ein, auf der im beiliegenden, einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan eingezeichneten Servitutsflächen 1 und 2 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu diesem Grundstück zu fahren.

Leitungsservitute

Die Wasserzuleitung für die Häuser Nr. 28, Nr. 36 und das ÖBB-Bahnmeistergebäude hängt zusammen, über das kaufgegenständliche Grundstück verläuft eine Wasserleitung, die Anlagen der ÖBB versorgt. Hierfür ist eine Wasserleitungsservitut einzuräumen. Zudem wird der Anschluss direkt an die Stadt erfolgen (momentan Abzweig in Haus 36) und somit neu verlegt werden, diese Arbeiten können event. erst nach dem Verkauf stattfinden und sind vom Käufer zu dulden.

Die Wasserzuleitung erfolgt über eine im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG stehende Wasserleitung und verläuft über die Bahnhofstraße der KG 74302, EZ 1573, Gst. 1043/1 in das Wohngebäude Bahnhofstr. 36, Gst. .332, weiter in das Wohngebäude Bahnhofstr. 28, Gst. .382 und weiter in das ÖBB-Bahnmeistergebäude, Gst. 1043/1. Dieser Anschluss soll direkt an die Stadt erfolgen und wird somit neu verlegt.

Der Käufer räumt mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der beanspruchten Grundstücke .332 und 382 der KG 74302 Friesach der ÖBB-Infrastruktur AG als Eigentümerin des Grundstücks 1043/1 das dingliche Recht ein, auf diesem Grundstück die auf dem einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan eingezeichnete

Wasserleitung zu betreiben, zu überprüfen, zu erhalten, zu erneuern und umzubauen und zu all diesen Zwecken das vertragsgegenständliche Grundstück zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art bis zur Anlage zu fahren. Die Eigentümer verpflichten sich, den Bestand und Betrieb dieser Anlage samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung, Störung oder Behinderung der Anlage zur Folge haben könnte.

Die ÖBB-Infrastruktur AG nehmen diese Rechtseinräumung rechtsverbindlich an.

Die Wartung und Erhaltung der Wasserleitung erfolgt durch die ÖBB-Infrastruktur AG und wird diese die anteiligen Kosten dafür an den Käufer weiterverrechnen. Als Aufteilungsschlüssel wird vereinbart, dass je zu versorgendes Objekt ein Drittel der Wartungs- und Erhaltungskosten zu tragen ist, daher trägt die ÖBB-Infrastruktur AG ein Drittel der Kosten und der Käufer zwei Drittel der Kosten. Für den Fall, dass die ÖBB-Infrastruktur AG die Wasserleitung nicht mehr benötigt bzw. den Betrieb der Wasserleitung einstellt, kann zwischen der ÖBB-Infrastruktur AG und dem Käufer vereinbart werden, dass dieser die Wasserleitung in sein Eigentum übernehmen kann und diese auf eigene Kosten betreiben kann. Sollte diesbezüglich keine Vereinbarung zustande kommen, wird sich der Käufer an das öffentliche Wasserversorgungsnetz anschließen.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Entwässerung der angrenzenden Flächen des Gst. 1043/1 z.T. auf dem kaufgegenständlichen Grundstück erfolgt. Der Anbotsteller verpflichtet sich, dies im Wege einer **Grunddienstbarkeit** zu dulden und die Erhaltung und Wartung der event. bestehenden Sickerschächte zu übernehmen.

Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs

Dem Käufer ist die Nutzung der im Nahebereich des Kaufgegenstands liegenden Flächen als Eisenbahnbetriebsflächen bekannt. Er nimmt diese Nutzung zur Kenntnis und erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufgegenstands, die Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs (auch elektronmagnetische) sowie auch die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der Eisenbahnanlage hinsichtlich des Kaufgegenstands entschädigungslos zu dulden und auf die Geltendmachung eines hieraus resultierenden Schadens (mit Ausnahme von Personenschäden) zu verzichten sowie diese Verpflichtung als Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen. Die grundbücherliche Einräumung dieser Dienstbarkeit wird unentgeltlich vereinbart. Sie wurde bei der Festlegung des Kaufpreises bereits angemessen berücksichtigt, sodass sämtliche Ansprüche des Käufers im Zusammenhang mit dieser Verpflichtung auf immerwährende Zeit abgegolten sind.

Bauverbotsbereich/Gefährdungsbereich der Bahn

Die Wohngebäude liegen innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 42 Eisenbahngesetz 1957 und im Feuerbereich gemäß § 43a Eisenbahngesetz 1957. Alle baulichen Errichtungen bzw. Tätigkeiten (z.B. Errichtung einer Einfriedung, Bepflanzung mit Bäumen) auf der Kaufläche innerhalb von 12 m zur nächstgelegenen Gleisachse bedürfen einer kostenpflichtigen eisenbahnrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 42, 43 Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F. In diesem Falle ist im Hinblick auf diesen Bauverbotsbereich/ Gefährdungsbereich die

Zustimmung der ÖBB-Infrastruktur AG, Anlagenverfahrens-management, in Villach einzuholen. Der Käufer hat alle allfälligen Bau- und Betriebsgenehmigungen selbst zu erwirken und darin enthaltene Auflagen, Verpflichtungen und sonstige Vorschriften auf eigene Kosten zu erfüllen und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie die ÖBB-Infrastruktur AG dies bezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Umsatzsteuergesetz

In Kenntnis der Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes, insbesondere über die Möglichkeit und Auswirkung der Option gemäß § 6 Abs. 2 UStG erklärt die Verkäuferin, den Verkaufsvorgang unecht steuerfrei zu behandeln und keine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Eine nachträgliche Geltendmachung der Umsatzsteuer wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien erklären, dass gegenständliche Liegenschaftstransaktion ihren wechselseitigen Interessen voll entspricht und erklären in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 934 und 935 ABGB, dass die vereinbarte Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblich angemessenen Verhältnis stehen und sie dieses Rechtsgeschäft auch dann geschlossen hätten, wenn eine Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes vorläge. Die Vertragsparteien verzichten daher auf das Recht, den Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.

Genehmigungsversagen

Der Verwertungsprozess erfolgt vorbehaltlich der letztlich notwendigen Zustimmung der Gremien des ÖBB-Konzerns. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass, sollten die notwendigen Genehmigungen nicht zu erlangen sein oder der abzuschließende Kaufvertrag, aus welchen Gründen auch immer, seitens des Verkäufers nicht gegengezeichnet werden, weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch andere ÖBB-Unternehmen (inklusive des Verkäufers selbst) Schadenersatz leisten können und daher jegliche Haftung ohne Bezug auf einen rechtswirksamen, schriftlichen Kaufvertrag ausgeschlossen wird. Jegliche Aufwendungen und Tätigkeiten des Käufers im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall erfolgen bis zur rechtsgültigen Gegenzeichnung des abzuschließenden Kaufvertrages durch den alleinig Verfügungsberechtigten Verkäufer auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko.

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder nachträglich werden, so wird dadurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Im Fall der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer Bestimmung gilt zwischen den Parteien des Vertrages eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

Rechtswahl und Gerichtsstand

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts sowie der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts als vereinbart. Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verwertung wird das für Wien-Innere Stadt sachlich zuständige Gericht als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen. Änderungen bedürfen der Schriftform.

Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Kaufvertrages oder einer sonstigen Willensübereinkunft (auch durch Interessensgemeinschaften bzw. gleichwertige Rechtsgeschäfte) eine Vermittlungsprovision in der Höhe der gesetzlich vorgesehenen Höchstprovision zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Nähere Informationen dazu siehe unter „Nebenkosten bei Kaufverträgen“ (Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** ff.).

Die Zahlung des vorgenannten Provisionssatzes zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird auch für den Fall vereinbart, dass

- das Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt,
- mit dem von Maker vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt,
- entweder Sie oder der vermittelte Dritte, die von uns namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt oder
- das Geschäft nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde.

Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Aufgrund der §§ 365m – 365z Gewerbeordnung 1994 sind wir als Immobilienmaklerin verpflichtet, entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ergreifen. Unter anderem schreibt uns das Gesetz vor, die Identität unserer Kunden, ihrer vertretungsbefugten Personen und der wirtschaftlichen Eigentümer zu ermitteln und zu überprüfen, Erhebungen über den Zweck des Geschäftes vorzunehmen sowie gegebenenfalls der Herkunft der Mittel nachzugehen. Um diesem gesetzlichen Auftrag nachkommen zu können, ersuchen wir sie, beiliegenden "Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung" sowie die "Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers/politisch exponierte Person" wahrheitsgemäß auszufüllen, zu unterschreiben und uns mit den in diesen Formularen geforderten Unterlagen zurück zu senden.

Weiteres kann es im Rahmen der Einhaltung der Geldwäschebestimmungen erforderlich sein, dass unsere Mitarbeiter mit weiteren Fragen an Sie herantreten, welche wir Sie bitten, wahrheitsgemäß zu beantworten.

Wir weisen darauf hin, dass wir im Falle von unwahren Angaben verpflichtet sind, die Geldwäschemeldestelle zu verständigen.

Hinweise

Die in diesem Exposé zur Verfügung gestellten Unterlagen (Pläne, Bilder, grafische Gestaltungen etc.) dienen zur Information und wurden einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Die ÖBB-Immo übernimmt jedoch keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der ÖBB-Immo und der ÖBB-Infrastruktur gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz vorliegt.

Die Übersicht mit Details zu Nebenkosten, Maklervertrag, Konsumentenschutzbestimmungen sowie die Informationen/Unterlagen gemäß FAGG entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Nebenkostenübersicht für Kauf / Verkauf – ÖVI-Form 13K (integrierter Bestandteil).

Die in der ÖVI-Form 13K dargelegten und erläuterten Konsumentenschutzbestimmungen und Bestimmungen gemäß FAGG sowie diesbezüglichen Unterlagen sind nur gegenständlich, sofern für Sie in diesem Fall eine Konsumenteneigenschaft /Verbrauchereigenschaft gegeben ist.

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf / Baurecht Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /08/2026

I. Doppelmaklertätigkeit	36
II. Grundlagen der Maklerprovision	36
III. Nebenkosten bei Kaufverträgen	37
IV. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten	46
V. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	39
VI. Energieausweis	39
VII. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	40
VIII. Rücktrittsrechte	44
IX. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung	47

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und
Vermögensstreu-händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV
1996, BGBl. Nr. 297/1996. GZ 2026/08/4 – FV Immobilien- und
Vermögensstreu-händer – Form 13K / ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

I. Doppelmaklertätigkeit

Der Immobilienmakler ist entsprechend dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch im Regelfall **als Doppelmakler** tätig und daher berechtigt, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden und jeweils einen Maklervertrag abzuschließen. Diese Doppeltätigkeit ist gesetzlich zulässig (§ 5 Abs 1 MaklerG) und verpflichtet den Immobilienmakler zur sorgfältigen Wahrung der berechtigten Interessen beider Vertragsparteien.

Sollte der Immobilienmakler ausnahmsweise nicht als Doppelmakler tätig werden, weist er gesondert darauf hin.

Falls ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zu einer der beiden Vertragsparteien im Sinne des § 6 Abs 4 MaklerG besteht, wird ebenso gesondert darauf hingewiesen.

II. 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.

III. 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.
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienwertsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
(länderweise unterschiedlich)
6. **Allfällige Anliegerleistungen**
laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
7. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
 - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - **Unternehmen aller Art**
 - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück
 - bei einem Wert
 - bis EUR 36.336,42 je 4 %
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50.....**EUR 1.453,46 ***
 - ab EUR 48.448,51 je 3 %

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

B) bei Optionen

Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50% des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50% erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt

bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

IV. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer

Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des 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 Grundstückswertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs 4 Grundstückwertverordnung):

Grundwert

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

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

Gebäudewert

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

2. Grundbucheintragungsgebühr

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

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

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

- 10 bis 30 Jahren.....3 %
- über 30 Jahre.....2 %

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

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

V. 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
5. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
6. **Vermittlungsprovision:**
Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 ImmMV steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

VI. 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. Die Aushändigung kann durch Übermittlung der digitalen Datei erfolgen. Auf Verlangen des Käufers ist der Energieausweis jedoch auch in Papierform (z. B. als Ausdruck) vorzulegen. Sollte die Vorlage- und Aushändigungspflicht nicht erfüllt werden, 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.

Ab 1. Juli 2026 sind bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien **der Heizwärmebedarf (HWB)** und der **Endenergiebedarf (EEB)** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts einschließlich der **Gesamtenergieeffizienzklasse** (zB „B fossil“) anzugeben.

Energieausweise behalten für die Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit. Für ab 1.7.2026 noch gültige Ausweise, die nach der bisherigen Rechtslage ausgestellt wurden und die erforderlichen Angaben noch nicht enthalten, genügt die Angabe des Heizwärmebedarfs (HWB) und des Gesamtenergieeffizienzfaktors (fGEE). Dasselbe gilt, wenn die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften für die Erstellung der Energieausweise noch nicht angepasst wurden.

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

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

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

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der die geforderten Angaben in Inseraten unterlässt, 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.

VII. 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.

Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem § 30 c KSchG

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

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

(2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

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

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger 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, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,*
- 3. gegebenenfalls*
 - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,*
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und*
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,*
- 4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,*
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,*
- 5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die 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 gemäß Anhang I Teil B,*
- 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 oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
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 Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen 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 – **mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

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

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

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

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

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

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 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 wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

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

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VIII. Rücktrittsrechte

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

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

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

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

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

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

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) *Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.*

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG *Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.*

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) *Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt*

* siehe Anhang

und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 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 die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

a) entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,

b) oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen;

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

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

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

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

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

Die 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 Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

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

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

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

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

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag 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.

IX. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Immobilienwertsteuer

Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien unterliegen der Immobilienwertsteuer, sofern kein Ausnahmetatbestand vorliegt. Die Immobilienwertsteuer beträgt grundsätzlich 30% des Veräußerungsgewinns. Hinsichtlich der Besteuerung ist zwischen „steuerbefreiten Immobilien“ (Neufälle), die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerbefreite 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 Immobilienwertsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis.

Die Anschaffungskosten erhöhen sich um Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen, soweit diese noch nicht abgesetzt wurden, und vermindern sich um die geltend gemachte AfA sowie um die bereits abgesetzten Instandsetzungs- und Herstellungsteilbeträge.

„Altfälle“

Altfälle betreffen Immobilien, die zum 31. März 2012 nicht mehr steuerbefreit waren. Liegt der letzte entgeltliche Erwerb vor dem **01.04.2002** (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs 3 EStG vor 01.04.1997) wird der Gewinn pauschal ermittelt.

Bei Veräußerungen ab **1.1.2027** ergibt dies unter der gesetzlichen Annahme eines Veräußerungsgewinns von 20% (anstatt 14% bis 31.12.2026) eine **effektive Steuerlast** von

- **6% vom Veräußerungserlös** (anstatt 4,2% bis 31.12.2026)
- **21% vom Veräußerungserlös bei Umwidmungen nach dem 31.12.1987** bei unterstelltem Gewinn von 70% (anstatt 18% bis 31.12.2026 bei unterstelltem Gewinn von 60%).

Die Erhöhung ab 2027 beruht auf dem Budgetbegleitgesetz 2027-2028 (BGBl I 62/2026). Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses (Verpflichtungsgeschäft), nicht der Zahlungsfluss oder die Grundbucheintragung.

Bei Altfällen kann auf Antrag statt der Pauschale auch der tatsächliche Veräußerungsgewinn angesetzt werden. Der Steuersatz bleibt weiterhin 30 % und auch das Abzugsverbot von weiteren Werbungskosten gem. § 20 Abs 2 EStG greift. Unabhängig davon kann jedoch auch die Regelbesteuerungsoption nach § 30a Abs 2 EStG ausgeübt werden. In diesem Fall kommt der Einkommensteuertarif zur Anwendung und es sind auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

Erstmalige Umwidmungen nach dem 31.12.2024

Sofern das Grundstück nach dem 31.12.2024 umgewidmet wurde, erhöht sich der auf Grund und Boden entfallende Gewinn um einen Zuschlag von 30 %. Der Zuschlag gilt für Alt- und Neufälle und ist mit dem Veräußerungserlös gedeckelt. Daraus ergibt sich folgende effektive Belastung: bei Altfällen mit Umwidmung 23,4 % vom Erlös (ab 01.01.2027: 27,3 %), bei Neufällen 39 % vom Veräußerungsgewinn.

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.

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. Der Hauptwohnsitz muss tatsächlich aufgegeben werden. Befreit ist Grund und Boden nur bis zu einer Größe von 1.000m².

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine 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. Grund und Boden bleiben steuerpflichtig.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen, bei behördlichen Eingriffen sowie Enteignungen und drohenden Enteignungen.

3. Teilabsetzbeträge und Veräußerungsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Veräußerungsgewinns von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftehteln – dem Veräußerungsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG im Veräußerungsgewinn 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 Veräußerungsgewinns nach der Pauschalmethode (mit 6% des Veräußerungserlöses ab 1.1.2027 bzw. 4,2 % bis 31.12.2026) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftehtel (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. Fünf-zehntelbeträge 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 Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern (mit dem Einkommensteuertarif).

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Lassallestraße 5
1020 Wien

Maklervertrag

mit dem
Interessenten

(ausgenommen Vermittlung von
Wohnungsmietverträgen)

Auftraggeber (Interessent)

NAME(N) / FIRMA

ADRESSE(N)

TELEFON

E-MAIL

BERUF

GEBURTSDATUM

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird Bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende Vereinbarung getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

☒ Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig. Unser Unternehmen ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft, mietet oder pachtet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Vermittlungsprovision

_____ % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten, zzgl. gesetzl. USt.,

_____ BMM = Bruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt.), zzgl. gesetzl. USt.,

_____ % des auf die Dauer des Pachtvertrages vereinbarten Gesamtpachtzinses, zzgl. gesetzl. USt.

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z. B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von _____ BMM zzgl. USt. vereinbart. Eine Folgeprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z. B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z. B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG)

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes (bzw. einer Provision in der Höhe von _____ zzgl. gesetzl. USt.) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z. B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

☐ Der Interessent wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden (z. B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

☐ Der Interessent wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Der Auftraggeber erhält ☐ eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages ☐ eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular auf einem dauerhaften Datenträger.

GERICHTSSTAND (FÜR UNTERNEHMER)

ORT & DATUM

IMMOBILIENMAKLER

Falls zutreffend: ☐ Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

AUFTRAGGEBER



Widerrufsformular

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

- An:
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
10.-Oktoberstr. 20, 9500 Villach
kitty.sieg@oebb.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

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

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Maklervertrag binnen 14 Tagen besteht.

Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden. Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

- ☐ Der Auftraggeber wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kauf-/Miet-/Pacht-/Baurechtsvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.
- ☐ Der Auftraggeber wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Ort: am

.....
Auftraggeber

Fragebogen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie beabsichtigen, die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Zusammenhang mit einem oder mehreren in Punkt C) angekreuzten Rechtsgeschäfte zu beauftragen. Wir sind in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt.

Bitte füllen Sie dieses Formular wahrheitsgemäß aus und bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift. Bei Fragen zum Formular stehen wir (per E-Mail: [•]) gerne zur Verfügung.

A. Angaben zum Kunden:

Vor- und Nachname bzw. Firma: _____

Firmenbuch- bzw. Registernummer: _____ Registrierungsort: _____

Adresse bzw. Geschäftsanschrift: _____

B. Angaben zu den Vertretern des Kunden bzw. den geschäftsführenden Organen:

B.1. Vor- und Nachname: _____

Geburtsdatum: _____ Adresse: _____

B.2. Vor- und Nachname: _____

Geburtsdatum: _____ Adresse: _____

Nachweis Vertretungsbefugnis: _____

(Firmenbuch- bzw Handelsregistrauszug oder Vollmacht für vertretungsbefugte Personen, falls diese nicht aus dem Auszug ersichtlich ist)

C. Worum handelt es sich bei dem Rechtsgeschäft? (Bei Zutreffen auch Mehrfachankreuzungen möglich)

☐ Vermittlung des Kaufes / Verkaufes einer Immobilie

☐ Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien

☐ Vermittlung von sonstigen Rechten an Immobilien (Pacht- bzw. Baurechtsverträgen)

☐ Sonstiges: _____

D. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie uns die folgenden Punkte:

D.1. Der Kunde bzw. die Gesellschaft schließt das Rechtsgeschäft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung:

☐ Ja. ☐ Nein.

Wenn „Nein“, hier bitte Vor- und Zuname, Geburtsdatum und Adresse des Treugebers angeben. Wenn dieser eine Gesellschaft ist, hier bitte Firma, Sitz, Registerort, Registrierungsnummer und Geschäftsadresse angeben:

E. Bitte machen Sie Angaben zu Ihrer Gesellschaft oder Ihrer Konzernmuttergesellschaft (nur für juristische Personen relevant):

- E.1. ☐ Es handelt sich um ein Kredit- oder Finanzinstitut, das in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2015/849 fällt oder in einem Drittland ansässig ist, das dort gleichwertigen wie in der Richtlinie (EU) 2015/849 vorgesehenen Anforderungen und Pflichten unterworfen ist und einer Aufsicht in Bezug auf deren Einhaltung unterliegt.
- E.2. ☐ Es handelt sich um eine inländische Behörde oder ein öffentliches Unternehmen.
- E.3. ☐ Es handelt sich um eine börsennotierte Gesellschaft, deren Wertpapiere zum Handel auf einem geregelten Markt in einem oder mehreren Mitgliedstaaten zugelassen sind, oder börsennotierte Gesellschaften aus Drittländern, die gemäß einer auf Grund des Börsegesetzes von der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zu erlassenden Verordnung Offenlegungsanforderungen unterliegen, die dem Unionsrecht entsprechen oder mit diesem vergleichbar sind.
- E.4. ☐ Keine der vorangehenden Antwortmöglichkeiten trifft zu.

F. Falls Sie beim vorhergehenden Punkt „E.4“ angekreuzt haben, machen Sie bitte folgende Angaben zu den wirtschaftlichen Eigentümern der Gesellschaft: Die folgenden natürlichen Personen sind wirtschaftliche Eigentümer der Gesellschaft (*Begriffserklärung siehe am Ende des Formulars*). Darüber hinaus gibt es keine anderen wirtschaftlichen Eigentümer (*bitte jeweils Vorname, Nachname, Geburtsdatum und Adresse*):

G. Bitte machen Sie Angaben zur Politisch Exponierten Person: Der Kunde und der wirtschaftliche Eigentümer (sofern vorhanden) sind keine politisch exponierten Personen und auch keine Familienmitglieder von politisch exponierten Personen sowie keine solchen nahestehende Personen (Begriffsklärung siehe am Ende des Formulars).

- ☐ Trifft zu.
- ☐ Trifft nicht zu.

Wenn „Trifft nicht zu“ angekreuzt wird, sind folgende Angaben zu machen:

- ☐ Der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer _____
(Name angeben) selbst ist eine politisch exponierte Person mit folgender Funktion:

- ☐ Der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer _____
(Name angeben) ist Familienmitglied / nahestehende Person einer politisch exponierten Person und steht zu dieser in folgendem Verhältnis:

Angaben zur politisch exponierten Person, zu der der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer Familienmitglied / nahestehende Person ist:

Vor- und Nachname _____

Geburtsdatum: _____

Staatsbürgerschaft: _____

Wohnsitz: _____

H. Die Finanzierung des Rechtsgeschäfts erfolgt durch (Zutreffendes bitte ankreuzen; Mehrfachantworten möglich):

- ☐ Kredit; wenn ja: Kredithöhe und kreditgewährende Bank: _____

- ☐ Eigenmittel
- ☐ Sonstiges, und zwar: _____

I.

UNTERSCHRIFT DES KUNDEN / VERTRETER DER GESELLSCHAFT:

Wir bestätigen gegenüber der ÖBB-Immobilienmanagement an Eides statt die Vollständigkeit und Richtigkeit der abgegebenen Erklärungen und Angaben.

Wir schließen diesem Formular Kopien der unten angeführten Unterlagen an.

_____, am _____

Unterschrift(en) und Firmenstempel

Wir ersuchen um Rücksendung der nachstehenden Dokumente per E-Mail, Fax oder per Post:

- unterschiedenes Formular
- Kopie der amtlichen Lichtbildausweise aller unterfertigenden Personen,
- falls es sich um eine Gesellschaft handelt: Firmenbuch- bzw. Handelsregistrauszug (nicht älter als sechs Wochen),
- Unterlagen, aus denen sich der wirtschaftliche Eigentümer ergibt (Registrazug WiEReG), sowie
- bei komplizierten Beteiligungsstrukturen: Organigramm und die vorstehenden Nachweise auch hinsichtlich aller dazwischen geschalteten natürlichen oder juristischen Personen.

E-Mail **[•]**
Fax **[•]**

ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH
Lassallestraße 5, 1020 Wien

Anhang: Begriffserklärungen

A. Wirtschaftliche Eigentümer

Wirtschaftliche Eigentümer sind alle natürlichen Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle die Partei letztlich steht oder in deren Auftrag sie handelt. Der Begriff des wirtschaftlichen Eigentümers umfasst zumindest folgenden Personenkreis:

1. bei Gesellschaften
 - a) alle natürlichen Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle eine juristische Person – bei der es sich nicht um eine an einem geregelten Markt notierte Gesellschaft handelt, die dem Unionsrecht entsprechenden Offenlegungspflichten oder gleichwertigen internationalen Standards, die angemessene Transparenz der Informationen über die Eigentumsverhältnisse gewährleisten, unterliegt – über das direkte oder indirekte Halten eines ausreichenden Anteils von Aktien oder Stimmrechten oder eine Beteiligung, einschließlich in Form von Inhaberaktien, oder durch andere Formen der Kontrolle letztlich steht; hält eine natürliche Person einen Aktienanteil von 25 % zuzüglich einer Aktie oder eine Beteiligung von mehr als 25 % an der Partei, so gilt dies als Hinweis auf direktes wirtschaftliches Eigentum; hält eine Gesellschaft, die von einer oder mehreren natürlichen Personen kontrolliert wird, oder halten mehrere Gesellschaften, die von derselben natürlichen Person oder denselben natürlichen Personen kontrolliert werden, einen Aktienanteil von 25 % zuzüglich einer Aktie oder eine Beteiligung von mehr als 25 % an der Partei, so gilt dies als Hinweis auf indirektes wirtschaftliches Eigentum;
 - b) wenn nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten und sofern keine Verdachtsmomente vorliegen, keine Person nach lit. a) ermittelt worden ist oder wenn der geringste Zweifel daran besteht, dass es sich bei den ermittelten Personen um die wirtschaftlichen Eigentümer handelt, die natürlichen Personen, die der Führungsebene der juristischen Person an gehören; darunter zu verstehen sind Führungskräfte oder Mitarbeiter mit ausreichendem Wissen über die Risiken, die für die juristische Person in Bezug auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bestehen, und ausreichendem Dienstalter, um Entscheidungen mit Auswirkungen auf die Risikolage treffen zu können, wobei es sich nicht notwendigerweise um ein Mitglied des Leitungsorgans der juristischen Person handeln muss;
2. bei Trusts
 - a) den Settlor;
 - b) den Trustee oder die Trustees;
 - c) gegebenenfalls den Protektor;
 - d) die Begünstigten; sofern die Einzelpersonen, die Begünstigte der Rechtsvereinbarung oder juristischen Person sind, noch bestimmt werden müssen, die Gruppe der Personen, in deren Interesse die Rechtsvereinbarung oder die juristische Person in erster Linie errichtet oder betrieben wird;
 - e) jede sonstige natürliche Person, die den Trust durch direkte oder indirekte Eigentumsrechte oder auf andere Weise letztlich kontrolliert;
3. bei juristischen Personen wie Stiftungen und bei vergleichbar vereinbarten Strukturen, die Trusts ähneln, die natürlichen Personen, die gleichwertige oder ähnliche wie die unter Z 2 genannten Funktionen innehaben.

B. Politisch exponierte Personen

Politisch exponierte Personen sind diejenigen natürlichen Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben, und deren unmittelbare Familienmitglieder oder ihnen bekanntermaßen nahestehende Personen dazu zählen insbesondere (§ 365n Z 4 GewO 1994):

1. Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten, den Bundeskanzler und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;
2. Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;
3. Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
4. Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann; im Inland betrifft dies insbesondere Richter des Verfassungsgerichtshofs, des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs;
5. Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken; im Inland betrifft dies insbesondere den Präsidenten des Rechnungshofs sowie die Direktoren der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Österreichischen Nationalbank;
6. Botschafter, Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant;
7. Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen, bei denen der Bund mit mindestens 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund allein betreibt oder die der Bund durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder tatsächliche Maßnahmen tatsächlich beherrscht; ebenso Unternehmen bei denen die Umsatzerlöse gemäß dem letzten festgestellten Jahresabschluss € 1 Mio übersteigen und an denen ein Bundesland mit mindestens 50 % des Stamm-,

Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die ein Bundesland allein betreibt oder die ein Bundesland durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder tatsächliche Maßnahmen tatsächlich beherrscht;

8. Direktoren, stellvertretende Direktoren und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.

Keine der unter Z 1 bis 8 angeführten öffentlichen Funktionen umfasst Funktionsträger mittleren oder niedrigeren Ranges.

C. Familienmitglieder von politisch exponierten Personen

Als Familienmitglieder von politisch exponierten Personen gelten folgende Personen:

1. der Ehegatte einer politisch exponierten Person, eine dem Ehegatten einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person;
2. die Kinder (einschließlich Wahl- und Pflegekinder) einer politisch exponierten Person und deren Ehepartner oder den Ehepartnern gleichgestellte Personen;
3. die Eltern einer politisch exponierten Person.

D. Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen

Als politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehend gelten folgende Personen:

1. natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer von juristischen Personen oder vergleichbar vereinbarten Strukturen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten, oder
2. natürliche Personen, die alleiniger wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person oder einer vergleichbar vereinbarten Struktur sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.

Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers

Name:.....

Ich bin **eine** „Politisch Exponierte Person“ (Erklärung siehe oben) bzw. ich habe in den vergangenen 12 Monaten ein wichtiges öffentliches Amt bekleidet (Angabe der PEP-Eigenschaft und der Funktion/des öffentlichen Amtes)

.....

.....

Ich bin **keine** „Politisch Exponierte Person“ (Erklärung siehe oben) und habe auch in den vergangenen 12 Monaten kein wichtiges öffentliches Amt bekleidet.“

.....

Die oben gemachten Angaben sind richtig und vollständig. Die angeführten Unterlagen liegen dieser Erklärung bei.

Ort/ Datum Unterschrift des Kunden/ des wirtschaftlichen Eigentümers

.....

Verbindliches Kaufanbot

Herr/Frau/Firma

geboren am / FN-Nr.

Straße, Hs.-Nr.

PLZ, Ort

Tel.-Nr. Email

stelle(n) am heutigen Tag das rechtsverbindliche unwiderrufliche Anbot, die Liegenschaft

Wohngebäude Bahnhofstr. 28 und 36 in 9360 Friesach

KG 74302 Friesach, EZ 1573, Gst. .332, .382, Tfl. 1043/1

durch Vermittlung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, Nordbahnstraße 50, 1020 Wien, FN 249152a, HG Wien, per Adresse 10.-Oktober -Straße 20, 9500 Villach,

zum Kaufpreis von €.....zu kaufen.

Dieses Anbot gilt bis einschließlich (mind. 8 Monate).

☐ Direktüberweisung an die Verkäuferin ☐ Überweisung auf ein Treuhandkonto

Die Bestimmungen des Verkaufsexposés sind Grundlage des gegenständlichen Kaufanbots. Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche Punkte der Geschäftsbedingungen laut Verkaufsexposé im Kaufvertrag aufzunehmen und ist vollinhaltlich damit einverstanden.

Für den Fall der Annahme meines (unseres) Kaufanbotes verpflichte(n) ich mich (wir uns) zur Bezahlung einer Provision für die erfolgreiche Vermittlung in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen USt. an ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien.

Mündliche Nebenabreden werden nicht getroffen und sind ungültig, sofern diese nicht schriftlich beigebracht werden.

Ich (Wir) bestätige/bestätigen den Erhalt der Nebenkostenübersicht.

....., am

Ort, Datum

.....
Name Unterschrift

.....
Name Unterschrift

Beilagen Privatpersonen:

- ☐ Maklervertrag
- ☐ Ausweiskopie(n) (Perso. oder Reisepass)
- ☐ Finanzierungsnachweis / Bankgarantie
- ☐ Formular Geldwäsche, PEP

Beilagen Firmen:

- ☐ Maklervertrag
- ☐ Ausweiskopie der Zeichnungsberechtigten
- ☐ Finanzierungsnachweis / Bankgarantie
- ☐ Firmenbuch-Auszug
- ☐ Formular Geldwäsche, PEP
- ☐ Auszug aus dem WiEReg (Wirtschaftlicher Eigentümer Register)