CHRISTIAN KOWALD
Konzessionierter Immobilienmakler
2500 Baden, Beethoveng. 4-6
+43 (0)664 / 160 89 90
office@christiankowald.at
www.christiankowald.at

..... am.....

Vertragsanbot/Kauf

Nach eingehender Besichtigung des von Ihnen vermittelten Objektes

☒ Einfamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Zinshaus ☐ Eigentumswohnung ☒ Grundstück ☐ Gewerbl. Objekt

EZ 85 KG 04321 POTTENSTEIN mit dem (den) Gst. Nr. 611

mit der Objektanschrift 2563 POTTENSTEIN, HAUPTSTRASSE 23

stelle ich ein Kaufanbot über den Betrag von € ..... (Gesamtkaufpreis).

Ich erkläre hiermit verbindlich und bedingungsfrei, dass ich nach Annahme dieses Anbotes durch den Verkäufer, eine diesem Anbot entsprechende Vertragsurkunde notariell beglaubigt unterzeichne und alle Kosten und Abgaben der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung übernehme.
Mit Annahme dieses Anbotes ist das Rechtsgeschäft wirksam zustande gekommen.

FINANZIERUNG LIEGT VOR.

Ich verpflichte mich, die mit Annahme dieses Anbotes fällig werdende Provision 3% VOM KAUFPREIS,

in der Höhe von € .....

zuzüglich 20% MWSt. € .....

gesamt € ..... an Sie zu bezahlen.

Sollte ich ohne wichtigen Grund von diesem Anbot zurücktreten oder das Rechtsgeschäft gegen Treu und Glauben vereiteln, bin ich dennoch zur Provisionszahlung verpflichtet.

Das Rücktrittsrecht gem. §30a Konsumentenschutzgesetz wurde mir zur Kenntnis gebracht (siehe Rückseite).
☐ Dieses Kaufanbot wurde in den Geschäftsräumen Ihrer Firma erstellt.
☐ Dieses Kaufanbot wurde über meinen ausdrücklichen Wunsch in meiner Wohnung erstellt.

Ich habe dieses Anbot gelesen und bin damit inhaltlich einverstanden.
Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich eine Durchschrift erhalten habe und dass keine gegenteiligen Abreden bestehen.
Mehrere Käufer haften für die Provision zur ungeteilten Hand.

Name des Käufers ..... Geb.-Datum .....

Adresse ..... Telefon .....

....
Verkäufer Käufer

* Vorbehaltlich der abhandlungsbehördlichen Genehmigung!

angenommen am: .....

gegengezeichnetes Anbot erhalten am: .....

www.misch&druck.at

Merkblatt

über voraussichtlich erwachsende Nebenkosten gem. § 30b Konsumentenschutzgesetz - Kauf-, Miet- und Hypothekardarlehensverträge

I) Kaufverträge

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1%
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.
5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
6. Förderdarlehen kann zwar übernommen werden und ist grundsätzlich kein Hindernis für den Erwerb. Der Erwerber hat jedoch keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderungsdarlehens.
7. Allfällige Anliegerleistungen
Laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlußgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
- **Liegenschaften oder 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%

von beiden Autraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20% USt.+**
* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

B) bei Optionen
- **Max. 50% der Provision gem. Pkt. 8.A,** welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II) Miete

1. Vergebührung des Mietvertrags (§ 33 TP5 GebG):
1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes.
Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandsverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.
2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.
3. Vermittlungsprovision:
Für die **Berechnung der Provision** wird der **Bruttomietzins** herangezogen. Dieser besteht aus:
- Haupt- oder Untermietzins,
- anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Angaben,
- einem Anteil für allfällige besondere (Aufwendungen (z.B. Lift),
- einem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer** nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).
Eine Provision für besond. Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- u. Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20% USt.) **Vermieter**	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer höchstens jedoch 1/2 BMM

Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter	Höchstprovision (zzgl. 20% USt.) **Vermieter**	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	1/2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	1/2 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer höchstens jedoch 1/2 BMM

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20% USt.) **Vermieter**	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer

Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§12IMVO)

III) Pacht

1. Vergebürung des Pachtvertrags (§ 33 TP5 GebGes): 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.
2. Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters
3. Vermittlungsprovision
a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft: Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.
Bei **unbestimmter Pachtdauer** 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses
Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 6 Jahren 5%
bis zu 12 Jahren 4%
bis zu 24 Jahren 3%
über 24 Jahre ..... 2% jeweils plus 20% USt.
für die Vermittlung v. Zugehör darf zusätzl. jeweils eine Prov. von 3% des Gegenwertes + 20% USt. vereinbart werden.
b) Unternehmenspacht: Bei **unbestimmter Pachtdauer** 3-facher monatlicher Pachtzins.
Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 5 Jahren 5%
bis zu 10 Jahren 4%
über 10 Jahre ..... 3% jeweils plus 20% USt.
Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenstände darf mit dem Verpächter 5% des vom Pächter hiefür geleisteten Betrages vereinbart werden.

IV) Hypothekardarlehen

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

V) Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass **beim Verkauf** der Verkäufer und bei Vermietung bzw. **Inbestandgabe** der Bestandgeber eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes **dem Käufer/Bestandnehmer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchsten 10 Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer/Bestandnehmer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer/Bestandnehmer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen oder die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.
Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.
Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur" der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.
Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes 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 Objekt verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.
Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Seit 1.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind, anders als bisher nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen. Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen AEVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

VI) Veräußerung- und Spekulationsgewinn

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1.4.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.3.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien", die **ab dem 1.4.2002** (bzw. 1.4.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen" zu unterscheiden.
„Steuerverfangenen Immobilien": 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn
Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **1.4.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **1.4.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30% des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.
Hinweis: vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. **Die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer** hat **durch den Parteienvertreter** (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.
„Altfälle": 4,2% bzw. 18% Steuer auf gesamten Kaufpreis.
Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb **vor dem 1.4.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EKStG vom 1.4.1997)** wird pauschal der **Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis)** besteuert:
- 4,2% vom Veräußerungserlös bzw.
- 18% vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen.

VII) Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung: Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend bis zu Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.
B) Selbst erstellte Gebäude: Eine solche Steuerbefreiung bezieht sich hauptsächlich auf die Bauherreigenschaft. Derjenige, der das wirtschaftliche Risiko der Errichtung des Gebäudes trägt ist dessen Hersteller. Nur diesen trifft auch die Befreiung, sodass nach Meinung der Finanzbehörden, der Erbe eines selbst hergestellten Gebäudes diese Befreiung somit nicht mehr konsumieren kann.
C) Weitere Ausnahmen: weitere Ausnahmen sind beispielsweise für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen.

VIII) Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen Grundstücken" müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen - neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln - dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem. § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.
Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anläßlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2% des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftelzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30%.

IX) Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

X) Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vosteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 1.4.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen 9-jährigen 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. StabilitätsG 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umständen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

XI) Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten). Bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder beim 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 vorgesehne Rücktrittspflicht um 12 Monate.
(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von 12 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 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 Widerrufsformular oder eine andere 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 einer Rücktrittsbestätigung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.
2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG
Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KschG) ist, kann **binnen 1 Woche schriftlich** seinen **Rücktritt erklären** wenn er eine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat, seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonst. 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 Rücktrittserklärung 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 einem 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 bezügl. 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 Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.
Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung
- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde" ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der 12 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 zurücktreten, 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 oder 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.

Trotz großer Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.