



2-ZIMMER-WOHNUNG

- Speckbacherstraße 25 6060 Hall in Tirol





Objekt Daten

Objektart:	Wohnung
Anzahl der Zimmer:	2
Wohnnutzfläche:	ca. 36 m ²
Geschoss des Objekts:	Erdgeschoss
Baujahr:	1996
Ausrichtung:	Süd-West
Terrasse:	Ja überdacht (Ausrichtung Westen)
Garten:	Ja (Ausrichtung Westen)
Kellerabteil:	Ja

Detail Infos:

Zimmereinteilung:	Diele / Garderobe Wohnzimmer mit integrierter Küche Schlafzimmer Bad mit WC
Küche:	Einbauküche mit E-Geräten: Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug
Bad:	Badewanne mit Duscharmatur, Waschbecken mit Armatur, Waschmaschinenanschluss, WC
Boden:	Parkett (Eiche) Fliesen
Heizung:	Radiator
Warmwasser:	Boiler im Bad
Energiewert:	HWB 96,5



Mietkosten

Miete pauschal inkl. verbrauchsunabhängiger Betriebskosten	€ 782,24- brutto € 711,13 netto (zzgl. 10% Ust)
Verbrauchsabhängige Betriebskosten	Heizung (Verdunster), Kaltwasser (Abrechnung erfolgt über Durchflussmengenzahler), Müll und Schneeräumung Verbrauchsabhängige Betriebskosten akonti € 50,00 pro Monat
Mietdauer	Erstmalig 3 Jahre (Verlängerung bei Einverständnis möglich)
Kauti on	€ 2.500, -
Provisionfrei	Ja
Mietvertragserrichtung pauschal	€ 480,- brutto € 400,00 netto (zzgl. 20% Ust)
Miebeginn	01.09.2025

Parken

Parkmöglichkeit optional nicht verpflichtend:	Tiefgarage der Stadt Hall Miete monatlich € 85,- inkl. Ust
---	--



Diele



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Garderobe



Badezimmer/WC



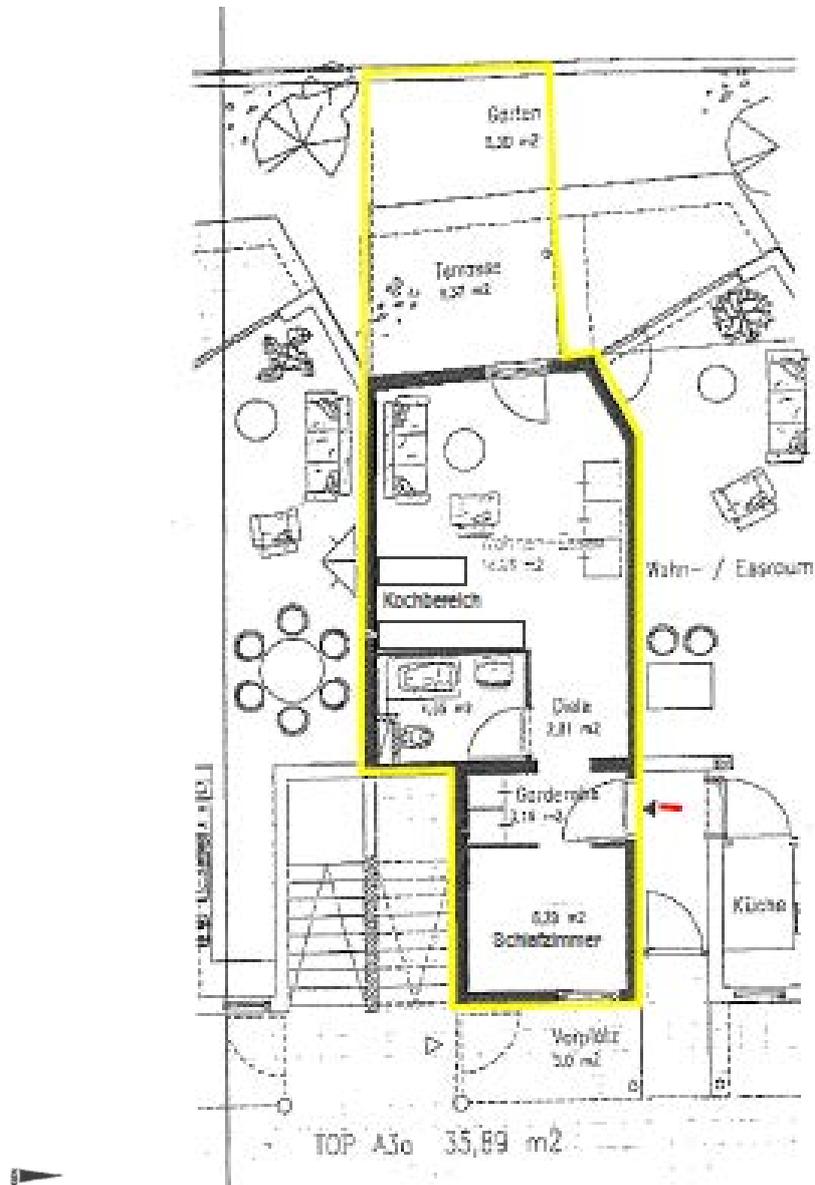
Garten



Terrasse



Grundriss





Lageplan



Ihr Ansprechpartner:

ImmoRealitäten GmbH
Ritter-Waldauf-Straße 32
6112 Wattens

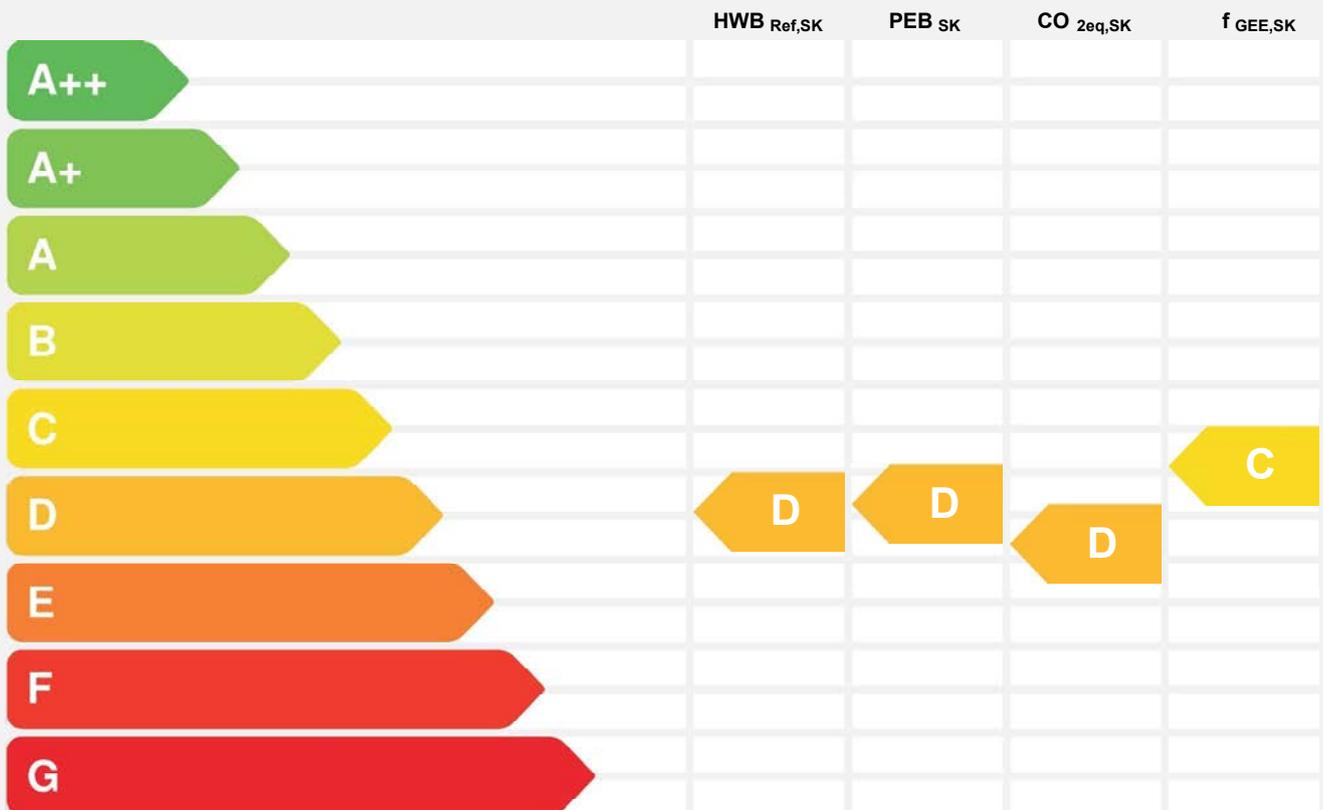
Büro: +43 5224 57 8 55
eMail: office@immo-tirol.at

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	EG-Speckbacherstr. 21-25 Gebäudeteil 4 Wohnungen	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	eg+1.og+dg	Baujahr	1997
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2010
Straße	Speckbacherstr. 21-25	Katastralgemeinde	Hall
PLZ/Ort	6060 Hall in Tirol	KG-Nr.	81007
Grundstücksnr.	.367/1	Seehöhe	574 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	416,7 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	333,3 m ²	Heizgradtage	4 176 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 305,8 m ³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	677,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,93 m	mittlerer U-Wert	0,74 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	56,44	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 96,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 96,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 166,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,67

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 50 713 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 121,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 50 713 kWh/a	HWB _{SK} = 121,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 4 258 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 74 036 kWh/a	HEB _{SK} = 177,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,64
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,32
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,35
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 9 490 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 83 526 kWh/a	EEB _{SK} = 200,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 100 711 kWh/a	PEB _{SK} = 241,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 90 545 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 217,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 10 166 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 24,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 20 298 kg/a	CO _{2eq,SK} = 48,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,73
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bmstr. Ing. Anton Appler General Eccher Str. 12, 6020 Innsbruck
Ausstellungsdatum	25.01.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	24.01.2031		
Geschäftszahl	2021-ap- 2108 C		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

HAUSORDNUNG



Betreffend die Liegenschaft 6060 HALL - JOSEF-RECHEIS-STRASSE 4 a-e

Zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit im Hause wird nachstehende für alle Benutzer verbindliche Hausordnung festgelegt, die Bestandteil des Kauf- bzw. Mietvertrages ist. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Mieter haftet dafür, daß sie auch von seinen Mitbewohnern, Besuchern und Dienstpersonal eingehalten wird.

I. SORGFALTPFLICHTEN:

1. Die Wohnungen dürfen nur so genützt werden, daß andere Mitbewohner nicht in unzumutbarer Weise gestört werden. Jeder Eigentümer bzw. Mieter hat das gebotene Maß von Rücksicht zu nehmen. Zwischen 22 und 8 Uhr muß jede lärmende Tätigkeit vermieden werden. Radios, Fernseher, Stereoanlagen sind auf Zimmerlautstärke zu reduzieren. Partys und dgl. sind spätestens um 22 Uhr zu beenden. Lärmerzeugende Haushaltsmaschinen, wie z.B. Schleudergang bei Waschmaschinen dürfen ebenfalls nicht zwischen 22 und 8 Uhr verwendet werden. Die Eltern, deren Kinder den Kinderspielplatz benützen, haben Sorge zu tragen, daß der Lärm vor allem in der Zeit von 12-15 Uhr gedrosselt wird und diese Kinder gleichfalls keine Verunreinigungen durchführen.
2. Gemeinschaftliche Teile des Objektes (wie z.B. Keller, Waschküche, Trockenraum, Schutzraum, Abstellraum, Müllraum, Stiegenhaus etc.) sind mit der gebotenen Schonung zu behandeln. Hat jemand einen Schaden verursacht, wird die Reparatur durch den Verwalter für Rechnung des Verursachers in Auftrag gegeben.
3. Es ist nicht gestattet, auf Flächen, die Gemeinschaftseigentum sind, irgendwelche Gegenstände abzustellen (dies ist eine feuerpolizeiliche Vorschrift). Vertragswidrig abgestellte Sachen können auf Kosten ihres Benützers oder des verantwortlichen Wohnungseigentümers entfernt werden.
4. Stiegenhäuser, Waschküche, Trocken-, Abstell-, Schutzräume und alle übrigen gemeinsam benützten Teile des Objektes sind stets sauber zu halten. Verschmutzungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.
5. Wasserläufe sowie alle Installationseinrichtungen sind in Ordnung zu halten, undichte Hähne sind sofort zu reparieren. Abflußeinrichtungen, auch auf Balkonen und Terrassen sind von Verstopfungen freizuhalten. Der Wasserverbrauch muß auf den notwendigen Bedarf eingeschränkt werden.
6. In Ausgußbecken und WC's dürfen keine Abfälle geworfen werden, die zu Verstopfungen führen können. Auch das Eingießen schädlicher Flüssigkeiten ist verboten.
7. Bei längerer Abwesenheit während der Kälteperiode ist zu sorgen, daß die Räume nicht zu stark auskühlen.
8. Elektroinstallationen sind einwandfrei instandzuhalten um Brandgefahr zu vermeiden. Beim Stromverbrauch in gemeinsam genützten Räumen muß gespart werden. Das Anschließen von Elektrogeräten und Glühlampen an den bestehenden Stromkreis gemeinschaftlicher Räume wie Stiegenhaus, Gänge etc. ist nicht zulässig.
9. Die Müllcontainer sind mit gebotener Vorsicht zu bedienen. Abfälle dürfen nicht daneben geschüttet werden. Die Deckel sind jeweils wieder zu schließen. Glimmende Zigarettenstummel oder andere leicht entzündbare Abfälle dürfen nicht in den Müll geworfen werden. Außerdem ist Glasgut getrennt zu entsorgen, sollte das Aufstellen eines Altpapiercontainers verwirklicht werden, so ist auch Altpapier getrennt zu entsorgen.
10. Die Haus- und Stiegenhaustüren sind stets geschlossen zu halten, damit der Wind diese Türen nicht dauernd auf- und zuschlagen, und Glas somit nicht in Bruch gehen kann.
11. Das Anbringen von Außenantennen ist nicht gestattet. Die Montage von Kästen, Schildern etc. außerhalb der Bestandsräume bedarf der schriftlichen Zustimmung der Eigentümergeinschaft bzw. der Hausverwaltung.
12. Garagen- und Parkplatzbenützer haben ihre zugewiesenen Plätze genau zu befahren, diese schonend zu behandeln, Fahrzeugreparaturen und Verschmutzungen dürfen auf diesen Plätzen nicht vorgenommen werden, Autoradios sind abzuschalten. Die Gemeinschaftsflächen dürfen nicht durch zusätzliche Fahrzeuge (Autos, Mopeds o.ä.) verstellt werden. Ebenso sind Ein- bzw. Ausfahrten stets freizuhalten.
13. Von Loggien, Balkonen bzw. Terrassen dürfen keine Teppiche, Läufer oder Fußabstreifer ausgebeutelt werden. Hierzu ist an Werktagen die Teppichstange in der Zeit von 8 - 12 und 15 - 20 Uhr zu benützen. Auch dürfen auf Loggien, Balkonen bzw. Terrassen keine Gegenstände aufgestellt bzw. Wäsche aufgehängt werden, die von unten sichtbar sind. Ebenso darf von Loggien, Balkonen und Terrassen kein Wasser hinuntergeschüttet werden. Beim Gießen von Balkonblumen ist das Übergießen und dadurch Nachuntrentropfen zu vermeiden.
14. Kellerräume dürfen nicht rauchend oder mit offenem Licht betreten werden.
15. Im Bereich von Feuerwehrrzonen ist absolutes Halteverbot. In Ladezonen gilt Parkverbot.

II. MELDUNGSPFLICHTEN

1. Werden Mängel oder Schäden an gemeinsam genützten Teilen des Hauses (einschließlich der Heizungs-Belüftungs- und Installationsanlagen) festgestellt, ist dies unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Das gleiche gilt für Schäden oder Mängel in einzelnen Einheiten, wenn Auswirkungen auf andere Einheiten oder auf gemeinschaftlichen Teile des Hauses eintreten können.
2. Gegenstände, die die Müllabfuhr nicht abtransportiert, sind von den Eigentümern bzw. Mietern selbständig und unverzüglich zu verführen.

III. HAUSWART

1. Durch den Hauswart werden folgende Arbeiten erledigt bzw. im Auftrag der Verwaltung durchgeführt:
 - Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Gebäude und der Garagen
 - Betreuung aller Gemeinschaftsflächen außerhalb der Gebäude (Rasen- und Parkplatzpflege etc.)
 - Freihalten der Gehsteige, Ein-/Ausfahrten von Schnee bzw. Sorge tragen, daß eine Freimachung erfolgt.
2. Der Hauswart erhält seine Weisungen von der Hausverwaltung. Die Wohnungseigentümer bzw. Mieter werden gebeten, ihre Wünsche und Anregungen den Hauswart betreffend der Hausverwaltung bekanntzugeben.
3. Der Hauswart hat das Recht für Ruhe und Ordnung zu sorgen, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen, Hausfremde (nicht Besucher) von der Wohnanlage zu weisen. Er ist beauftragt, bei wiederholten Verstößen die Hausverwaltung zu informieren.
4. Eltern haften für ihre Kinder.

IV. GENERALKLAUSEL

Die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und Grundsätze, die nach der Verkehrsauffassung für das Zusammenleben in einem Miteigentumsobjekt gelten, bleiben auch durch diese Hausordnung und Verwaltungsregelung unberührt.

V.

Es wird festgehalten, daß die Hausordnung jedem Wohnungseigentümer bzw. Mieter zur Kenntnis gebracht wurde und zusätzlich in der Wohnanlage an sichtbarer Stelle im Erdgeschoß ausgehängt wird.

Merkblatt über voraussichtlich erwachsende Nebenkosten von Rechtsgeschäften und weitere Informationen

I. KAUFVERTRÄGE

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

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	einschließlich	bis €36.336,42
Wohnungseigentumsobjekten		je 4 %
Unternehmen aller Art		von €36.336,43 bis €48.448,49
		(Wertgrenzenbereich)
		je € 1.453,46
Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück		ab €48.448,49
		je 3 %

11. **Vermittlungsprovision lt. § 18 Abs. 1 IMVO**

Bei Vermittlung von Baurechten	
• von 10 bis 30 Jahren	je 3 %
• über 30 Jahre	je 2 %

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

II. MIETVERTRÄGE

1. **Vergebührung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses.
2. **Vertragserrichtungskosten** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
3. **Vermittlungsprovision lt. § 19 bis § 24 IMVO**

Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art	
	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse
• auf 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzinse

Die auf der Basis des Bruttomietzinses errechneten Provisionen sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zzgl. 20 % USt.

III. PACTHVERTRÄGE

NICHT RELEVANT!!!

IV. HYPOTHEKARDARLEHEN

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 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. FINANZIERUNGSKOSTEN

Bei Finanzierung des Rechtsgeschäftes durch Kredit:
Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, etc.)

VI. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

1. **Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvermögensteuer)**

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.3.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 1.4.2002** (bzw. 1. 4.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: **25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn**

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

Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert.

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**“: **3,5 % bzw. 15 % Steuer auf gesamten Kaufpreis**

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb **vor dem 1.4.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1.4.1997)** wird pauschal der **Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis)** besteuert.

3,5 % vom Veräußerungserlös bzw.

15 % 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 25 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen.

2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn

A) Hauptwohnsitzbefreiung

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

B) Selbst erstellte Gebäude

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

C) Weitere Ausnahmen

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

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes **Herstellungsaufwendungen** (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben, oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die **Differenz** zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen „Normal-AfA“ für Herstellungsaufwand als „besondere Einkünfte aus Vermietung“ nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünftelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre an zu passen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

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

5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß UStG

Die Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen 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. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

VII. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 6 Abs. 1, 3 und 4, § 7 Abs. 1, § 10 und § 15 Maklergesetz

- § 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.
- (3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.
- (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.
- § 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.
- § 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

- § 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und 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
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
 - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande 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
- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist, oder
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinne des § 1336 ABGB.

VIII. HINWEIS auf § 30 b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ sowie auf die ZULÄSSIGKEIT der DOPPELMAKLER-TÄTIGKEIT

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

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

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

- § 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum zu Stande kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem zu Stande kommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung aus zu folgen. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Versicherungsträgern spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.
- (2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.
- (3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,
- wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
 - wenn dem zu Stande kommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
 - bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt € 45 nicht übersteigt.
- (4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmens enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das zu Stande kommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.
- § 3a. (1) Der Verbraucher kann vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nun in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.
- (2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind
- a) die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, b) die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, c) die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und d) die Aussicht auf einen Kredit.
- (3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.
- (4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn
- a) er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
 - b) der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
 - c) der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.
- (5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.
- § 30a. (1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.
- (2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.
- (3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

X. Energieausweis

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

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

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 Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

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

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

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

XI. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbotsteller wird gemäß § 30b KSchG von der Immorealitäten Immobilienrethand GmbH ordnungsgemäß aufgeklärt über

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

Eigentum der Immorealitäten Immobilienrethand GmbH©
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verwendung und Verbreitung sowie der Übersetzung obliegen der Eigentümerin. Kein Teil des Vertrages darf in irgendeiner Form durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren, reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Bei Zuwiderhandeln wird eine Schadensersatzforderung in Höhe von pauschal € 10.000,- zur Zahlung fällig. Unberührt bleibt davon das Recht der Eigentümerin den tatsächlichen Schaden geltend zu machen. Für den pauschalen Betrag hat die Eigentümerin keinerlei Schadensnachweis dafür zu erbringen.

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

1. Personenbezogene Daten:

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

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

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

2. Auskunft und Löschung:

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

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

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

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

3. Datensicherheit:

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

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

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

* Per Post oder per e-Mail

4. Verwendung der Daten:

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

5. Übermittlung / Weitergabe von Daten an Dritte:

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

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

6. Bekanntgabe von Datenpannen:

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

7. Aufbewahrung der Daten:

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

8. Unsere Kontaktdaten:

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

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



IMMOREALITÄTEN
Immobilientreuhand GmbH

Wohn(t)räume werden wahr!



IMMOREALITÄTEN GmbH

Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens

Büro: +43 5224 57 855

eMail: office@immo-tirol.at

