

Allgemeine Geschäftsbedingungen der **AURA** Immobilienverwertung GMBH

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen gemäß §30 b Konsumentenschutzgesetz
für den Kauf/Verkauf, Mieter/Vermieter sowie Pächter/Verpächter einer Immobilie

- | | | |
|----|--|------|
| I. | Kaufverträge | |
| | 1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich) | 3,5% |
| | 2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) | 1 % |
| | 3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung
nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen
Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und
Stempelgebühren | |
| | 4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für
Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich) | |
| | 5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und
Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis 50 % des
aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat
keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens. | |
| | 6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde
(Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie
Anschlussgebühren und –kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.) | |
| | 7. Vermittlungsprovision | |
| | a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von <ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
Liegenschaftsanteilen, an denen
Wohnungseigentum besteht oder
vereinbarungsgemäß begründet wird • Unternehmen aller Art
Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück bei einem Wert <ul style="list-style-type: none"> • bis Euro 36.336,42 je 4 % • von Euro 36.336,42 bis Euro 48.449,49 je Euro 1.453,46 • ab Euro 48.448,50 je 3 % Provisionen von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer), jeweils zuzüglich
20 % USt. | |
| | b) Bei Optionen <ul style="list-style-type: none"> • 50 % der Provisionen gem. P 7.a, welche im Fall des Kaufes durch den
Optionsberechtigten angerechnet werden. | |

II. Mietverträge

1. Vergebührung des Mietvertrages (§33 TP 5 GebG):

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde ist eine feste Gebühr von derzeit je Euro 13,08.

Ab 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandsverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

3. Vermittlungsprovision

- o für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus
 - o Haupt-, oder Untermietzins,
 - o anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
 - o Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
 - o allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

a) 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 Untermietverträgen über Wohnungen, Einfamilienhäuser und Geschäftsräumen aller Art	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
<ul style="list-style-type: none"> • unbestimmte Zeit/ Frist mehr als 3 Jahre 	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	3 Bruttomonatsmietzinse
<ul style="list-style-type: none"> • Frist mindestens 2; höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit 	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen -----	2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
<ul style="list-style-type: none"> • Frist weniger als 2 Jahre • bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit 	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen ----- -----	1 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
Geschäftsräume (sowie Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes MRG unterliegen, wie beispielsweise Ferienwohnungen) können beliebig befristet werden.		
Beträgt die Frist weniger als 2 Jahre, kann 1 Bruttomonatsmietzins als Provision mit dem Mieter vereinbart werden, beträgt sie mindestens 2, aber höchstens 3 Jahre, so sind 2 Bruttomonatsmietzinse zu lässig. Bei Verlängerung gibt es die Möglichkeit der Ergänzung auf drei Bruttomonatsmietzinse. Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomietzinse) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.		
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
b) Untermietverträge über einzelne Wohnräume, unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins
c) Vermittlung durch Immobilienmakler, der gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet.	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. bei Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
<ul style="list-style-type: none"> • unbestimmte Zeit/Frist mindestens 2 Jahre 	2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse
<ul style="list-style-type: none"> • Frist weniger als 2 Jahre bei Verlängerung auf mindestens 2 Jahre 	2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen -----	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung auf 2 Bruttomietzinse

Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist. Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Gemäß § 24 MaklerVO ist für die Berechnung der Provisionsgrundlage die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, 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.

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis 5 % kann zusätzlich mit dem Vermieter vereinbart werden.

III. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

• Vergebührung des Darlehensvertrages (§ 33 TP 8 GebG)	0,8 %
• bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre	1,5 %
• Grundbuchseintragungsgebühr	1,2 %
• Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung	0,6 %
• Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters	
• Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif	
• Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif	
• 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 ein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.	

IV. Nebenkosten Pachtverträge

1. Vergebührung des Pachtvertrages (§33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttopachtzinses. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde fest Gebühr von derzeit je Euro 13,08).

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 festgestellt 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 Jahren 2 %

jeweils zuzüglich 20 % Ust.

Für die Vermittlung von Zubehör darf zusätzlich eine Provision von 3 % des Gegenwertes plus 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 Jahren 3 %

jeweils zuzüglich 20 % Ust.

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

V. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

Informationen bezüglich der Steuer können Sie auch bei Ihrem Steuerberater erhalten.

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommensteuerrecht.

a. Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können – abhängig vom Buchwert und Veräußerungserlös entstehen – steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.

b. Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) bei Veräußerer der Einkommensbesteuerung.

Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des § 28 Abs. 6 EStG 1988 gegenüberzustellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des § 28 Abs. 2 EStG 1972, so gilt die 10-jährige Spekulationsfrist.

Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

2. Ausnahmeregelung beim Spekulationsgewinn

- a) Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind der Besteuerung ausgenommen.
- b) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.
- c) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von fünf Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10 %.

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor 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“ nachzuersteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für den die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen 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 anzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 oder § 28 Abs. 2 EStG 1972 (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 (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

5. Anteilige Vorsteuerberechtigung gemäß § 12 Abs 10 UStG

Die bei aktivierungspflichtigen Aufwendungen oder Großreparaturen von Gebäuden geltend gemachten Vorsteuerbeträge sind anteilig zu berichtigen (zurückzuhalten), wenn die betreffende Liegenschaft in den auf die jeweilige Arbeit folgenden neuen Kalenderjahren veräußert wird. Der Verkäufer ist berechtigt, dem Käufer die an das Finanzamt zurückzuzahlende Vorsteuer in Rechnung zu stellen (§ 12 Abs 14 UstG). Ist der Käufer Unternehmer i.S. des UstG (z.B: auch der Erwerber eines Zinshauses), so kann er diesen Vorsteuerbetrag im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen.

6. Steuerfreie Rücklagen

Gemäß § 11 oder § 28 Abs. 5 EstG 1988 bzw. § 28 Abs. 3 EstG 1972 sind im Fall der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen (Auflösung sonst bis 31.12.1998 gemäß Strukturanpassungsgesetz)

7. Verkauf von Waldgrundstücken

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

VI. Hinweis auf die Bestimmungen der § 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 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 wirtschaftlichen 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 zu einem Abschluss; durch den Makler selbst gleichkommt.

Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung des 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 bekanntgegebene 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 Geschäftsangelegenheit bekanntgegeben 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 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 zustandegekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen 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 Verbrauchern schriftlich zu treffen.

VII. Hinweis auf § 30 b Konsumentenschutzgesetz sowie auf die Zulässigkeit der Doppelmaklertätigkeit

§ 30 b KSchG Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des 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 § Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein kann, hat dieser Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. 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.

Wird der Immobilienmakler antragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

VII. Rücktrittsrecht gemäß §§ 3 und 30a des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll (§30a KSchG)

oder seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§3 KSchG)

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§ 3 KSchG) kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§30a KSchG) bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner (§3 KSchG).

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

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

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