



ADONIA

Immobilien



ADONIA

Immobilien

++Lerchenfelder Living++ Fantastischer 3 Zimmer Dachgeschoss-Erstbezug mit Loggia

1160 Wien, Ottakring, Österreich



Objektnummer **59226**

Wohnfläche: ca. 77,06 m²
Mietdauer: 4 Jahre
Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Stockwerk: 1. DG
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 3
Loggien: 1 (ca. 4,72 m²)
Bäder: 1
WCs: 1

Gesamtmiete*: 1.649,00 €
Miete: 1.499,09 €
Umsatzsteuer: 149,91 €
monatliche Gesamtbelastung: **1.649,00 €**

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Heizwärmebedarf: 37 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,67
*Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov
Telefon: 0043676844403202
E-Mail: ab@adonia-immobilien.at

Detailbeschreibung

Objektnummer **59226**

Zur Miete gelangt diese neu errichtete **ca. 77m²** große **3-Zimmer Wohnung mit Loggia** in sehr guter Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks**.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohn-Esszimmer (wird mit Küche vermietet)
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Zimmer
- Zimmer
- Loggia

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Zustand:

Das Dachgeschoss wurde soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug mit Klimaanlage.

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage

Haus:

Das Objekt befindet sich im **1. DG** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus**.

Lage:

Der Standort befindet sich am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk (Ottakring). Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:



Detailbeschreibung

Objektnummer **59226**

- **Öffentlicher Verkehr:** Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Linie U6 (Station Thaliastraße), sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens ermöglichen.
- **Individualverkehr:** Die Lage am Gürtel erlaubt eine schnelle Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

- In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen.
- Bildungseinrichtungen (Schulen, Universitäten) und Gesundheitsdienstleister (Ärzte, Apotheken) sind ebenfalls gut erreichbar.

Freizeit und Umgebung:

- Der nahegelegene Brunnenmarkt und Yppenplatz laden zum Verweilen ein und bieten eine breite Auswahl an kulinarischen und kulturellen Angeboten.
- Grünflächen wie der Kongresspark oder der nahegelegene Gürtel-Radweg bieten Raum für Erholung und Bewegung.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit hervorragender Erreichbarkeit und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, was sie sowohl für Geschäfts- als auch für Privatnutzungen attraktiv macht.

Preis:

Der **monatliche Mietpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 1.649.- (inkl. BK und USt)**.

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Die Kautions beträgt **4 Brutto-Monatsmieten** (Euro 6.600,-).

Mietdauer: 4 Jahre

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!



Detailbeschreibung

Objektnummer **59226**

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Lage

Lerchenfelder Gürtel

Ausstattung

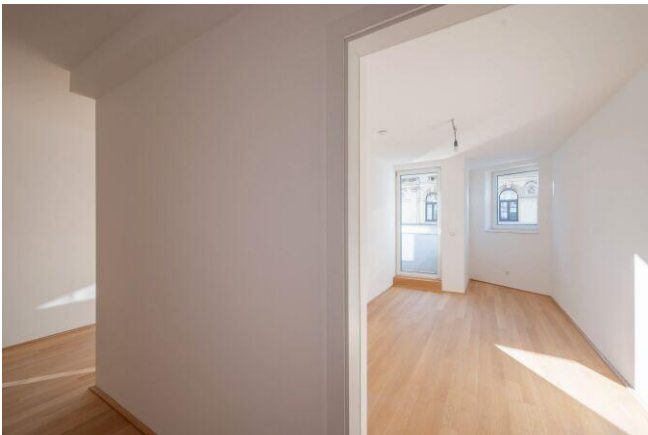
Fliesen, Parkett, Gas, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Dusche, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, WG geeignet, Abstellraum, Getrennte Toiletten



ADONIA

Immobilien

Fotos 1/3
Objektnummer 59226

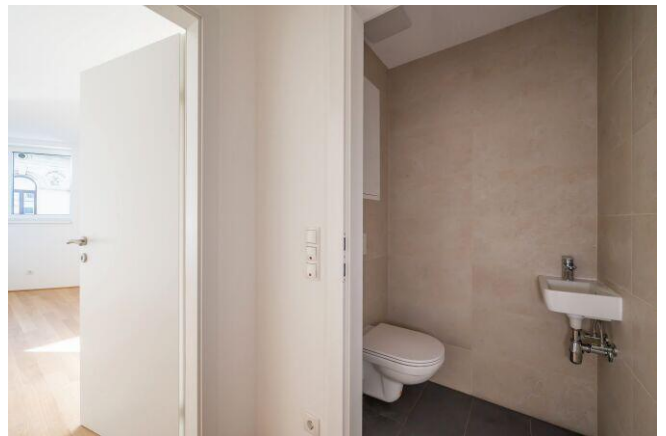
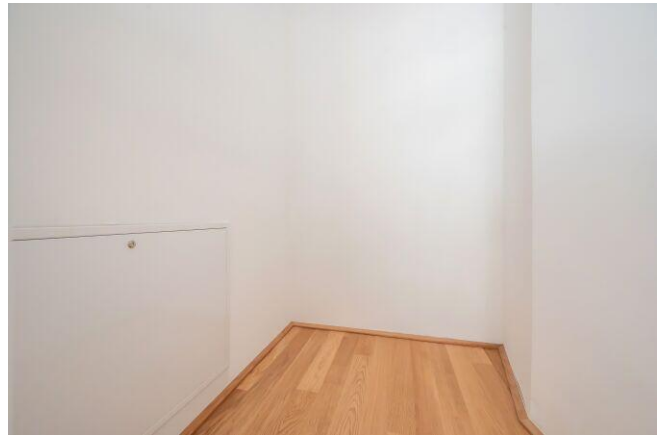




ADONIA

Immobilien

Fotos 2/3
Objektnummer **59226**





ADONIA

Immobilien

Fotos 3/3
Objektnummer **59226**



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

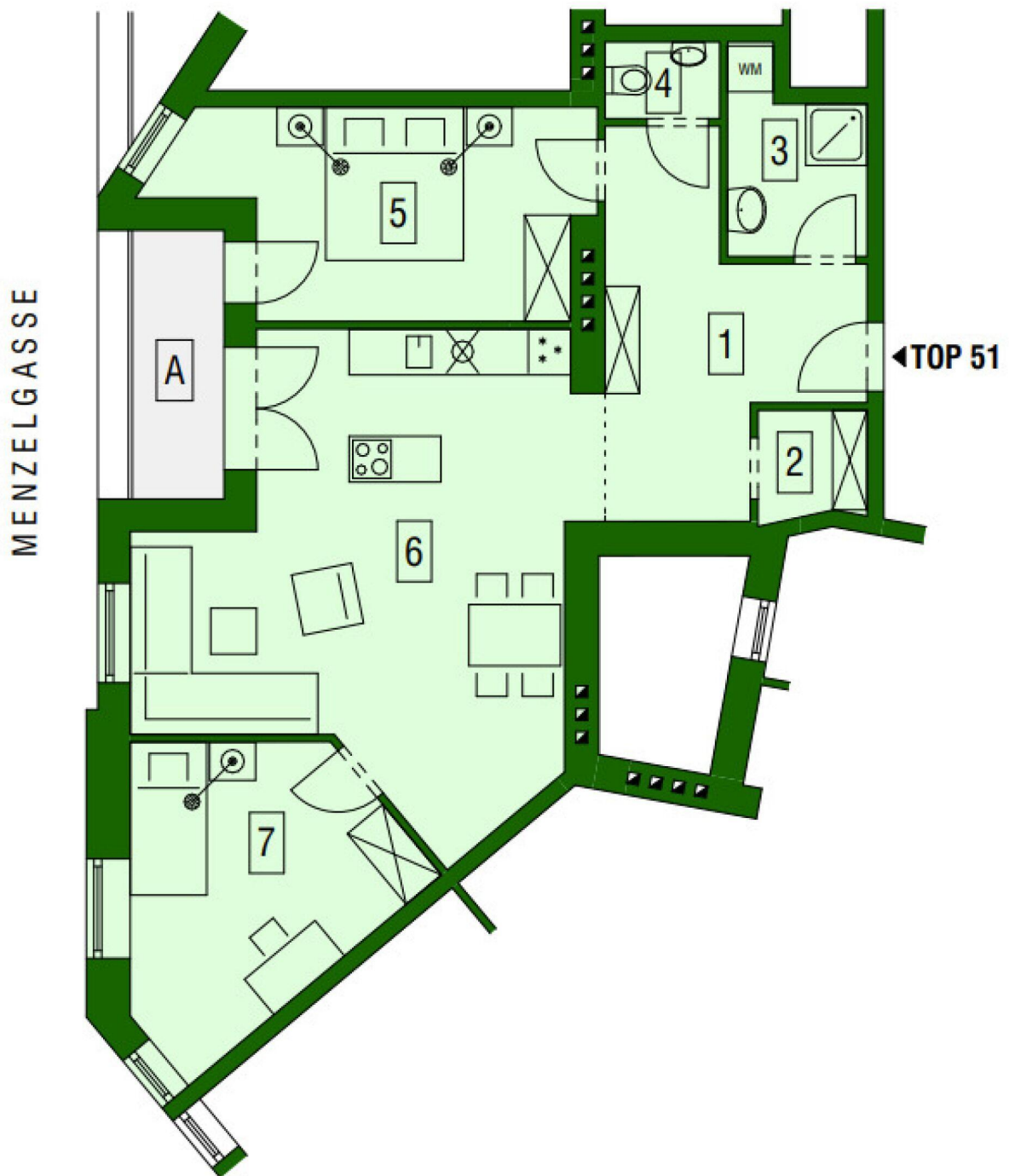




ADONIA

Immobilien

Pläne 1/2
Objektnummer 59226

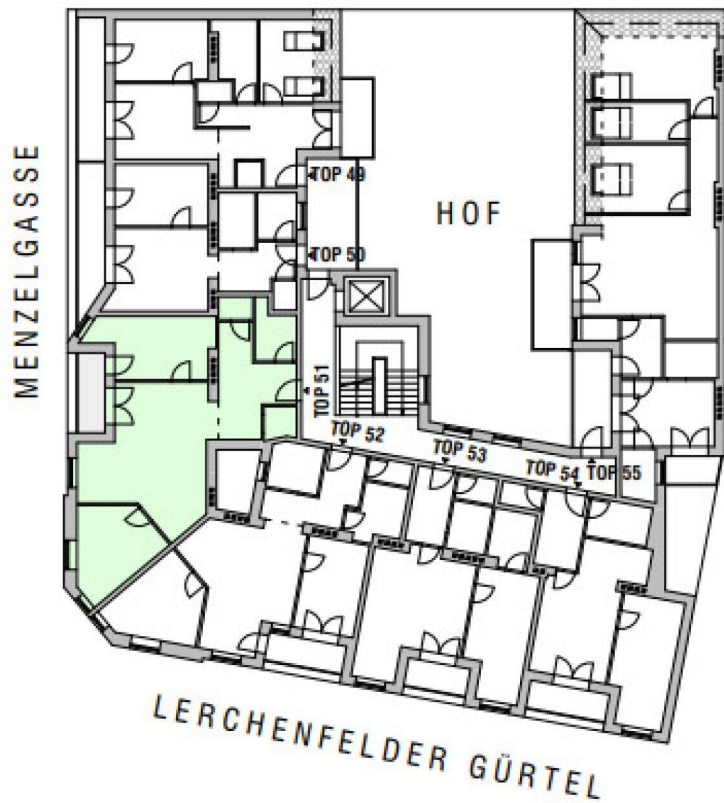
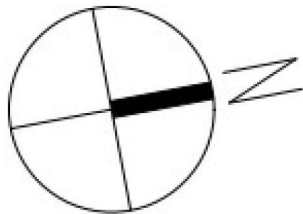




ADONIA

Immobilien

Pläne 2/2
Objektnummer **59226**





Allgemeine Geschäftsbedingungen Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

Die Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH übt die Tätigkeit als Immobilienmakler unter der Marke „Adonia Immobilien“ aus. Diese Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler („IMV“), BGBl.Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 112/2018.

Diese AGB bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der IMV und dem Maklergesetz im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor, soweit es sich nicht um zwingende gesetzliche Regelungen handelt.

II. Angebote

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Zwischenzeitige Verwertung (Verkauf, Vermietung, Verpachtung u.a.) unserer Angebote durch unsere Firma oder seitens Dritter behalten wir uns ausdrücklich vor. Ist dem Empfänger, Auftraggeber ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar („verwertbar“) bekannt, ist uns dies unverzüglich auf nachvollziehbare Art mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.



III. Objektspezifische Angaben

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit aller Angaben wie z.B. über Größe, Erträge, Lage und Beschaffenheit eines Objektes, die ausschließlich auf Informationen des Verfügungsberechtigten beruhen oder aus einem Sachverständigen Gutachten hervorgehen, übernehmen wir keine Gewähr. Die von uns zu Objektpräsentationen, Verwertungsaktivitäten u.Ä. angefertigten Planskizzen beruhen auf Vorlagen (Baupläne, Bestandpläne, etc.) oder auf einer schematischen Darstellung und es wird für die Maßstabgenauigkeit sowie die Übereinstimmung mit den Naturmaßen keine Gewähr übernommen. Der Makler haftet gegenüber Verbrauchern ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit; bei Unternehmern jedoch nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Außerdem übernehmen wir keine Gewähr für Druckfehler in Printmedien sowie für Schreib- und Übermittlungsfehler im Internet bzw. im Onlinebereich. Beachten Sie die rechtlichen Hinweise auf www.adonia.at

IV. Verkaufsunterlagen

Eine Vervielfältigung und Verbreitung der von uns zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Exposee, Planskizzen, etc.) zu kommerziellen Zwecken ist nicht gestattet. Diese Bestimmung bezieht sich auch auf die im Internet bereitgestellten Verkaufsunterlagen.

V. Maklerprovision

Der Anspruch auf Maklerprovision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung zwischen den Vertragsparteien oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäftes. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre.



Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist. Es gelten die Bestimmungen der Maklerverordnung des Maklergesetzes, insbesondere die Bestimmungen der Paragraphen 6 Abs. 4, 7 Abs. 1, 10 und 15 (1996 idgF).

Der volle Anspruch auf Maklerprovision entsteht auch,

- wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem vom Makler vermittelten Vertragspartner zustande kommt,
- wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 MaklerG fällt,
- wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung.

Aufwendungen aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, nach einmaliger Mahnung vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen, somit 4 % von Verbrauchern und 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 456 UGB von Unternehmern.

Wird ein Vertrag vermittelt, mit welchem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit



Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

VI. Sonstiges

Jede Bekanntgabe der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten an Dritte bedarf unserer vorherigen Zustimmung und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Bei Nichteinhaltung verweisen wir auf die Bestimmungen des Maklergesetzes sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 idgF.

Die Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste eines anderen Maklerunternehmens in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; weder dem Auftraggeber noch dem zugeführten Dritten entstehen daraus irgendwelche Mehrkosten. Eine Ersatzpflicht für jegliche, wie auch immer geartete Sachschäden, die während einer Besichtigung von uns angebotenen Objekten, dem Auftraggeber oder Interessenten, sowie jenen Personen entstehen, die mit Zustimmung des Auftraggebers oder Interessenten an einer Besichtigung von uns angebotenen Objekten teilnehmen, wird ausdrücklich ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Eintritt eines Schadens der durch vorsätzliches, oder krass grob fahrlässiges Verhalten einer Person herbeigeführt wird, welche die Besichtigung mit unserem Einverständnis in einem Objekt durchführt. Wir haften nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, Weiterfresserschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter. Für Personenschäden haften wir nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Hinweis: Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien, welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine Ihrerseits ausdrückliche, schriftliche Aufforderung per E-Mail, dass Sie unsere Dienstleistungen (wie einen Besichtigungstermin mit Namhaftmachung der genauen Adresse) in Anspruch nehmen möchten.

Die vollständigen, rechtlichen Informationen dazu und den damit verbunden Verlust des Rücktrittsrechtes nach dem neuen FAGG finden Sie in der übermittelten Nebenkostenübersicht samt Widerrufsformular.



Wir bitten um Verständnis, dass wir ab sofort nur mehr nach Verzicht des Rücktrittsrechtes (nach FAGG) sowie nach Aufforderung über sofortiges Tätigwerden Offerte mit Adresse und weitere Objektdetails bekannt geben.

Der/die Makler/in steht mit dem/der zu vermittelnden Dritten in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Bei Aufnahme von Geschäftsbeziehungen jeglicher Art werden diese Geschäftsbedingungen als Grundlage anerkannt.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

Der Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien vereinbart.

Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.

Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirt-
schaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den
Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/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 er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, 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. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berech-
tigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise
bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen 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 § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

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

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag 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,
- 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.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).