TWINS - Doppelhaushälften mit herrlichem Weitblick am Bisamberg

2102 Bisamberg, Österreich
Nähe: Bisamberg, Stadtgrenze Wien

Eckdaten Objektnummer 583271

Wohnfläche: ca. 200,6 m²
Grundstücksfläche: ca. 440 m²

Mobiliar: teilmöbliert
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2025
Letzte Generalsanierung: 2025
Heizung: Fußbodenheizung, Kamin
Zustand: neuwertig
Zimmer: 5
Gärten: 2 (ca. 250 m²)
Terrassen: 3 (ca. 52,04 m²)
Loggia: 1 (ca. 9,3 m²)
Stellplätze: 2
Bäder: 2
WCs: 3

Gesamtmiete*:	3.740,00 €
Miete:	3.200,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Umsatzsteuer:	340,00 €
monatliche Gesamtbelastung:	**3.740,00 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 12.06.2033
Heizwärmebedarf: B 27,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++ 0,74

Ihr Ansprechpartner:

Elisabeth Rohr-de Wolf
Mobil: +4369910853663
Telefon: +43 699 10853663
E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com

Detailbeschreibung

TWINS - für Mieter, die einfach ALLES haben wollen

Vor den Toren Wiens mit herrlichem Ausblick ins Weinviertel und auf die Burg Kreuzenstein haben sich die Vermieter in den Kopf gesetzt, ein Projekt zu verwirklichen, das eigentlich zu schön ist, um wahr zu sein. Mit Herz und Hirn wurde hier ein Wohntraum ins Szene gesetzt, der hinsichtlich jedes Details alle Erwartungen erfüllen kann und nicht nur auf dem Mietensektor seinesgleichen sucht. Ihr neues Zuhause können Sie für bis zu 5 Jahren anmieten und sich buchstäblich "ins gemachte Nest setzen".

Hier am Bisamberg mitten in der Natur trifft modernstes Wohnen mit jedem erdenklichen Komfort auf Nachhaltigkeit, die sich sehen lassen kann.

Dieses außergewöhnliche Projekt erfüllt einfach alle Wünsche, die man als Mieter nur haben kann:

- coole Architektur
- Nachhaltige Bauweise mit hervorragendem Energieausweis
- große, raumhohe Fensterflächen, die innen und außen harmonisch verbinden
- elektrische Außenjalousien
- drei Ebenen für Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten
- teilweise doppelte Raumhöhe
- toller Kontrast zwischen Holz und Sichtbeton
- sensationelle, überkomplette Ausstattung mit Einbauschränken und Sideboards
- toll ausgestattete Küche
- Waschmaschine und Trockner
- wunderschöne Gärten mit tollen Pflanzen
- mehrere Terrassen mit Morgen- oder Abendsonne
- Bewässerungsanlage
- Rasenroboter
- SAT-Anlage
- Alarmanlage
- stylische Fahrradboxen vor dem Haus
- (für Details siehe Bau- und Ausstattungsliste)

Die beiden Doppelhaushälfte bieten herausragenden Wohnkomfort ohne Kompromisse inmitten von sanften Hügeln, Wäldern und malerischen Weinbergen, ohne auf die Nähe zu Wien verzichten zu müssen.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sie in kürzester Zeit an der Stadtgrenze und in der Innenstadt, sei es mit dem Auto oder dem Zug. Gleichzeitig profitieren sie vor Ort von einem breitgefachten Freizeitangebot, ideal für Familien und alle, die das Beste aus beiden Welten haben wollen.

Raumaufteilung

Die leichte Hanglage wurde beim Bau des Hauses perfekt genutzt.

Durch einen Vorgarten betreten Sie das Haus auf der **oberen Etage**.

Sie gelangen in einen geräumigen Eingangsbereich mit durchdachtem Stauraum in Form von eingebauten Sideboards und einer Gästegarderobe.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie über eine "Landebrücke" in die offen gestaltete Mastersuite, die aus einem Schlafzimmer, einer begehbaren Garderobe und einem offen gestalteten Bad besteht, das WC ist abgetrennt.

In der **mittleren Etage** erwarten Sie eine moderne, komplett ausgestattete Küche vor einer coolen Sichtbetonwand mit doppelter Raumhöhe sowie ein offener, lichtdurchfluteter Wohnraum, mit Kamin und Ausgang zu Terrassen. Auch ein Gäste-WC ist vorhanden.

Die **Garten-Etage** besteht aus zwei weiteren Schlafzimmern mit Ausblicken auf einen Steingarten, einer Lobby mit Ausgang auf Terrasse und in den Garten, einem weiteren Badezimmer und WC sowie dem technischen Herz des Hauses.

Die Raumaufteilung im Detail:

Obere Etage

- großzügiger Eingangsbereich
- WC (1,7 m²)
- Bad (8,9m²)
- Schlafzimmer (17,5 m²)
- Schrankraum (5,7 m²)
- Loggia (9,3 m²)

Mittlere Etage

- offener, räumlich abgetrennter Wohn-Essbereich (63,30 m²)
- WC (1,70 m²)
- 2 Terrassen (5,34 m² / 19,07 m²)
- Abstellraum (5,60 m²)

Garten-Etage

- Gangbereich mit Einbaukästen (18,00 m²)
- Bad (8,60 m²)
- WC (1,60 m²)
- 2 Schlafzimmer (13,00 m²/ 13,20 m²) mit vorgelagertem Steingarten
- Technikraum (17,50 m²)
- Lobby mit Ausgang in den Garten

Ausstattung und technische Details

Obere Etage

- Eingangsbereich mit eingebauten Sideboards und Gästegarderobe
- Masterbedroom mit komplett ausgestatteter begehbarer Garderobe
- raumhohe Verglasung
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- offenes Badezimmer mit freistehender Badewanne und Doppelwaschbecken
- WC
- elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Morgenterrasse

Mittlere Etage

- zentraler Wohnbereich mit offener Wohnküche (Küchenblock ist farblich abgesetzt, Farbe Schwarzstahl) inklusive hochwertigster Geräte
- Speis
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und zwei Terrassen

Garten-Etage

- zentrale Lobby mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- zwei Kinder- bzw. Gästezimmer mit Blick in einen Steingarten
- Bad
- WC
- Technik- und Kellerräume mit Waschmaschine und Trockner
- Sauna möglich (müsste vom Mieter selbst eingebaut werden)

Wand- und Bodenaufbauten

- Als Bodenbelag wurde ein hochwertiger Fertigparkett in Eiche Natur, Landhausdiele seidenmatt, inklusive passender Eichen-Sockelleiste verlegt.

Fassade

- Die Außenfassade ist als WDVS (Wärmedämmverbundsystem) mit 14 cm EPS-Dämmung ausgeführt und mit weißem Putz versehen.

Fenster

- Die Fenster sind aus Holz- Aluminium-Konstruktionen mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Außenfensterbänke bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium, die Innenfensterbänke aus Eiche-Massivholz.

Heizungsanlage

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- für die Hebeanlage, Rasenroboter und Zisternenpumpe, die mit der benachbarten Doppelhaushälfte gemeinsam genutzt wird, gibt es einen Subzähler.

Kühlung

- über die Wärmepumpe wird kühleres Wasser durch das Fußbodenheizungssystem geleitet, dadurch

sinken die Raumtemperaturen.
- Nachtlüftung über gesteuerte Dachflächenfenster

Lüftung

- jede Wohneinheit verfügt über eine zentrale Wohnraumlüftung.

Internet

- Versorgung über Erdkabel ab Übergabepunkt Kabelplus bis zum Gateway, Internetvertrag bereits abgeschlossen

Alarmanlage

- Außenhausschutz und Bewegungsmelder.

Infrastruktur / Entfernungen

Zentrum Korneuburg 5,0 km (10 min)
Ortszentrum 1,5 km (4 min)

Bahnhof Bisamberg 4,0 km (8 min)
Autobahn A22 7 min
Uno City / VIC 20 min
Stadtzentrum Wien 25 min

Bildungseinrichtungen
Kindergarten 520m (2 min)
Volksschule 1,5 km (4 Min)
Mittelschulen 5 km (Korneuburg) / 6 km (Langenzersdorf)
AHS Korneuburg 5 km (Korneuburg)
De La Salle Bildungscampus
Strebersdorf (private AHS + VS + KiGa) 8 km (15 min)

Gesundheit
4 Ärzte im Umkreis von 1km
Apotheke 1,5 km
Klinik Korneuburg 5 km
Klinik Floridsdorf 12 km

Sportmöglichkeiten
Florian-Berndl-Bad 4 km
ausgebautes Radwege-Netz in die Nachbarorte bis nach Wien

Nahversorgung
Billa 1,1 km
Bioladen 1,5 km
Bäckerei 1,5 km

Blumenladen 1,5 km
Optiker 2,0 km

Sonstiges
2 Banken 1,5-2 km
Post 1,5 km

Besichtigungsmöglichkeiten:

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese soeben fertiggestellten Erstbezüge persönlich zeigen zu dürfen, die Perfektion dieses Projekts wird Sie ebenso wie uns begeistern!

Sollten Sie eine Information nicht gefunden haben, die Ihnen wichtig ist, lassen Sie uns das bitte wissen, wir beantworten gerne all Ihre Fragen!

Elisabeth Rohr & Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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

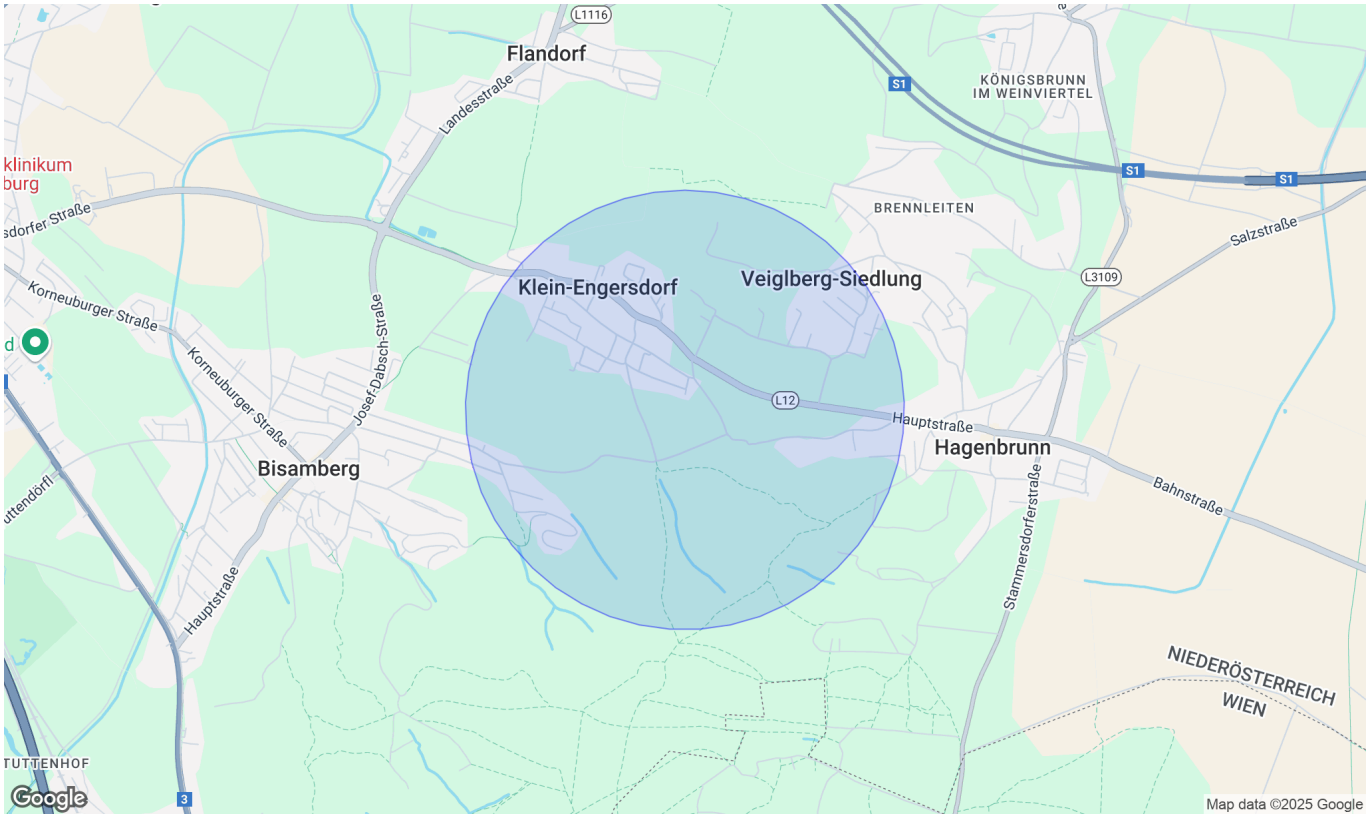
Ausstattung

Parkett, Fußbodenheizung, Kamin, Einbauküche, Nordbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Parkplatz, Wasch- / Trockenraum, Luftwärmepumpe, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Niedrigenergiehaus, Kühlung, Innenliegender Sonnenschutz, Deckenleuchten, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Flachdach, Holz, Bergblick, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Stahlbeton, Grünblick, E-Ladestation für KFZ

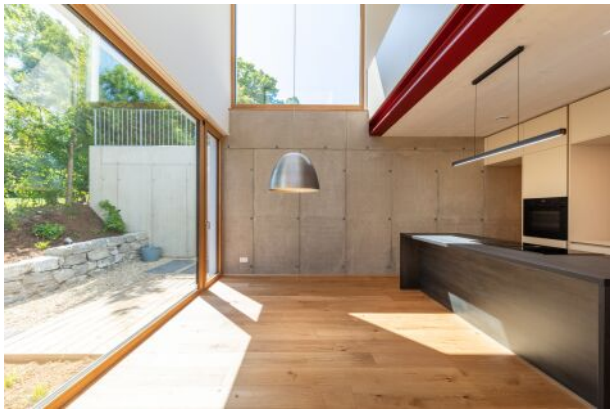
Lage

Waldsiedlung Bisamberg, Korneuburg, Weinviertel, Schloss Bisamberg

2102 Bisamberg

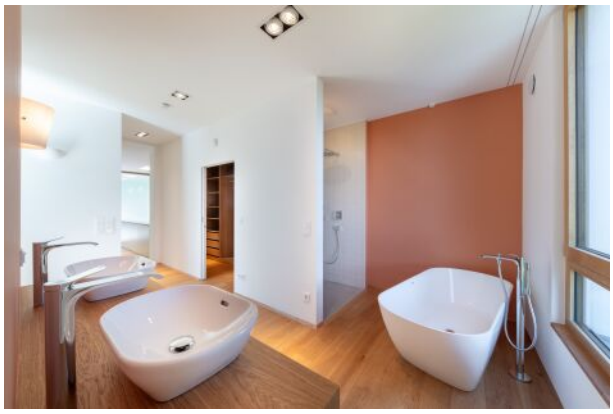


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

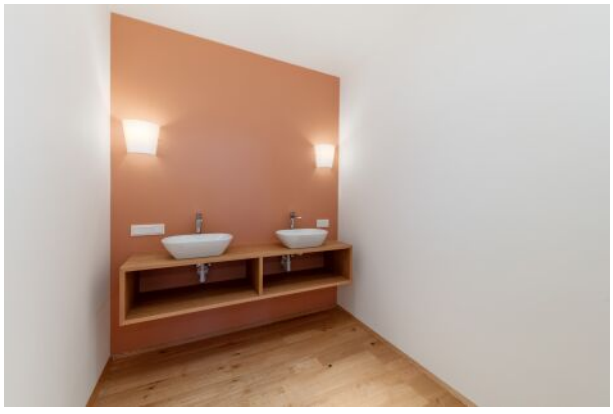


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

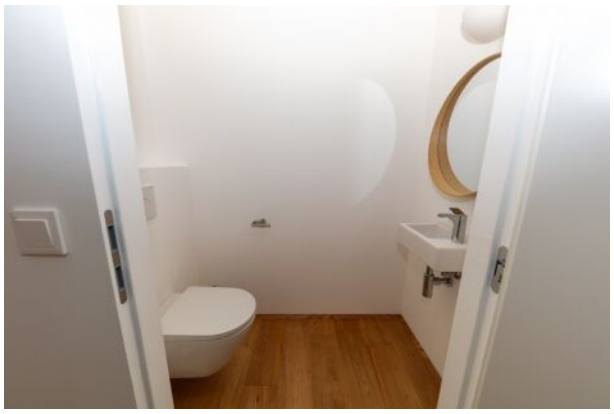
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

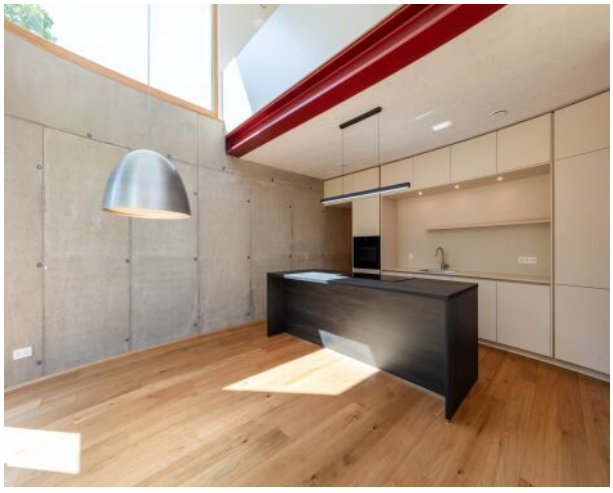


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

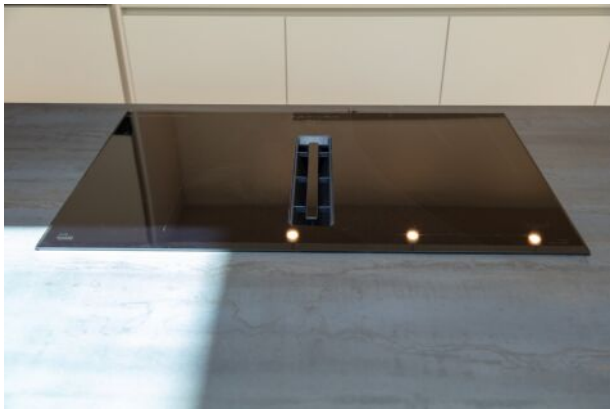


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

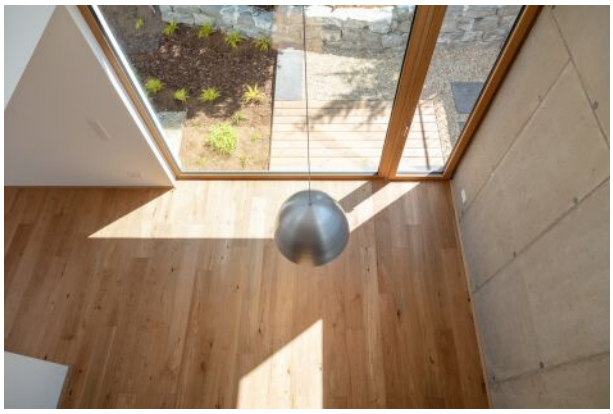




ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com



ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com



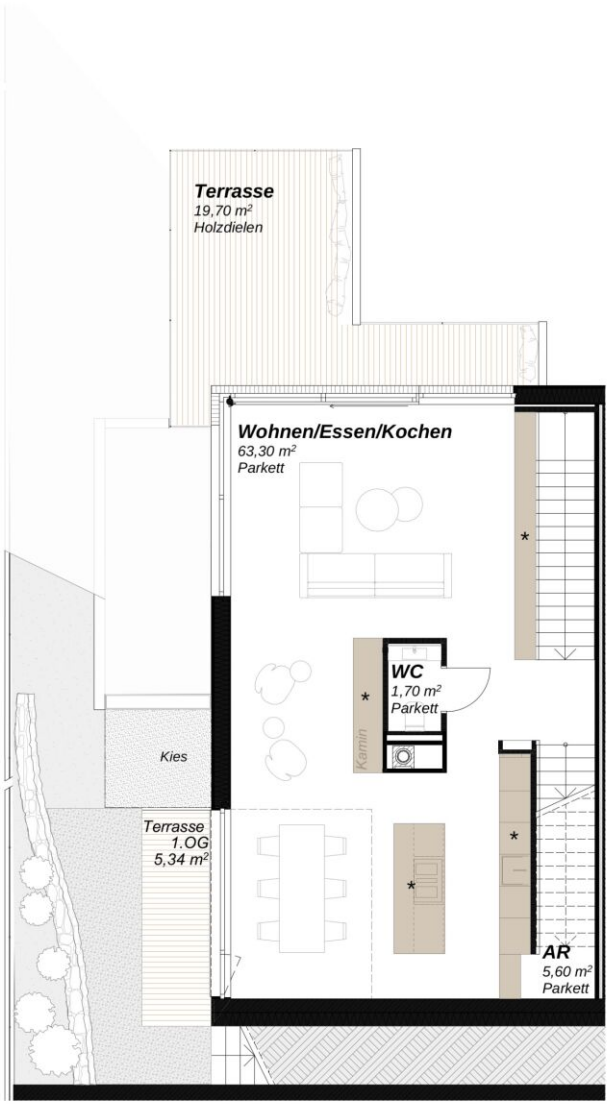
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

Nutzfläche

Wohnen/Essen/Kochen	63,3
WC	1,7
Abstellraum	5,6

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS 1.OG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitär- und Küchenmöbel sind bereits vorhanden. Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

ELISABETH ROHR
Real Estate

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS 1.OG
M1:100

Nutzfläche

Wohnen/Essen/Kochen	63,3
WC	1,7
Abstellraum	5,6

*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitär- und Küchenmöbel sind bereits vorhanden. Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

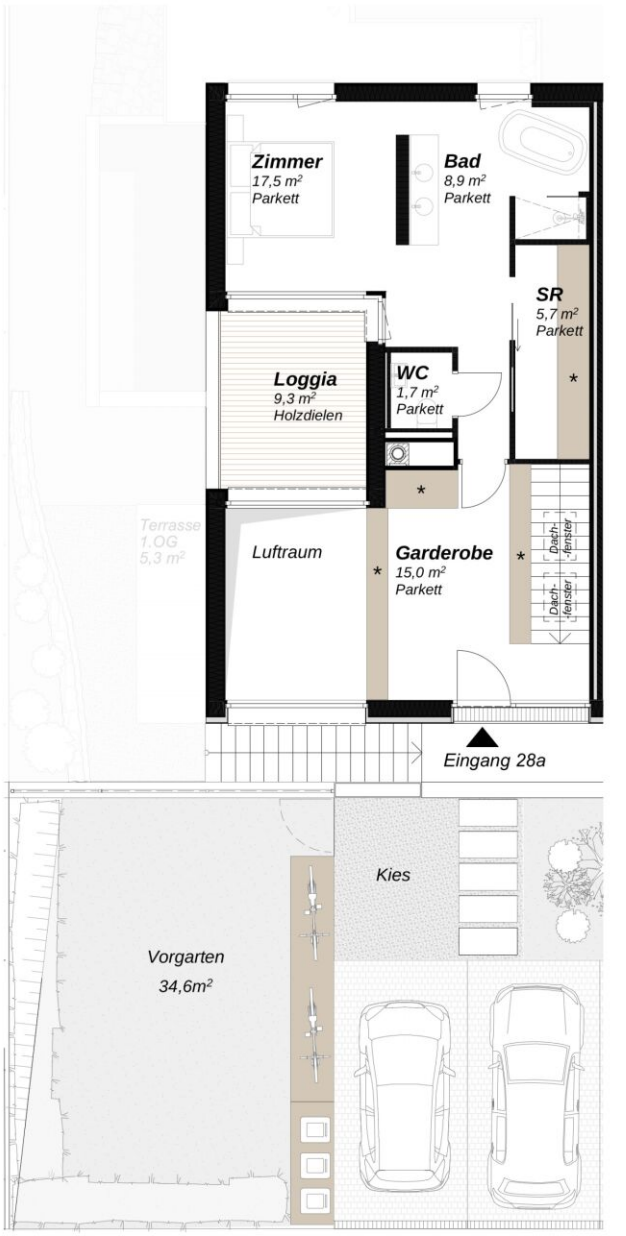
ELISABETH ROHR
Real Estate

Nutzfläche

Garderobe	15,0
WC	1,7
S.R.	5,7
Zimmer	17,5
Bad	8,9
Loggia	9,3

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS 2.OG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden.
Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

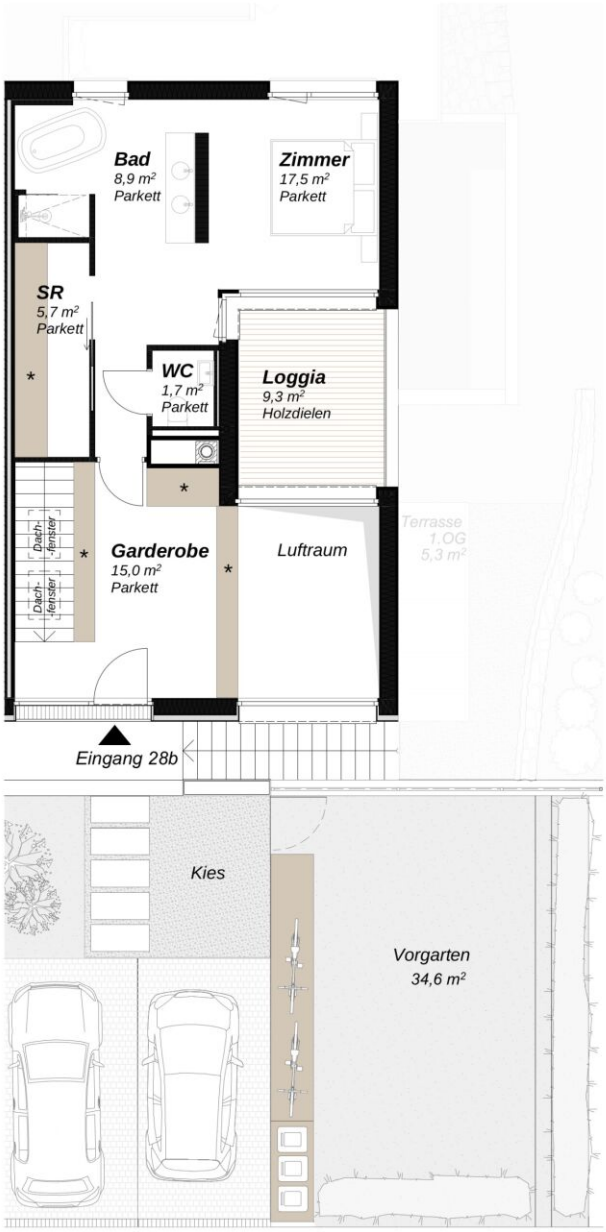
ELISABETH ROHR
Real Estate

Nutzfläche

Garderobe	15,0
WC	1,7
S.R.	5,7
Zimmer	17,5
Bad	8,9
Loggia	9,3

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS 2.OG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden.
Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

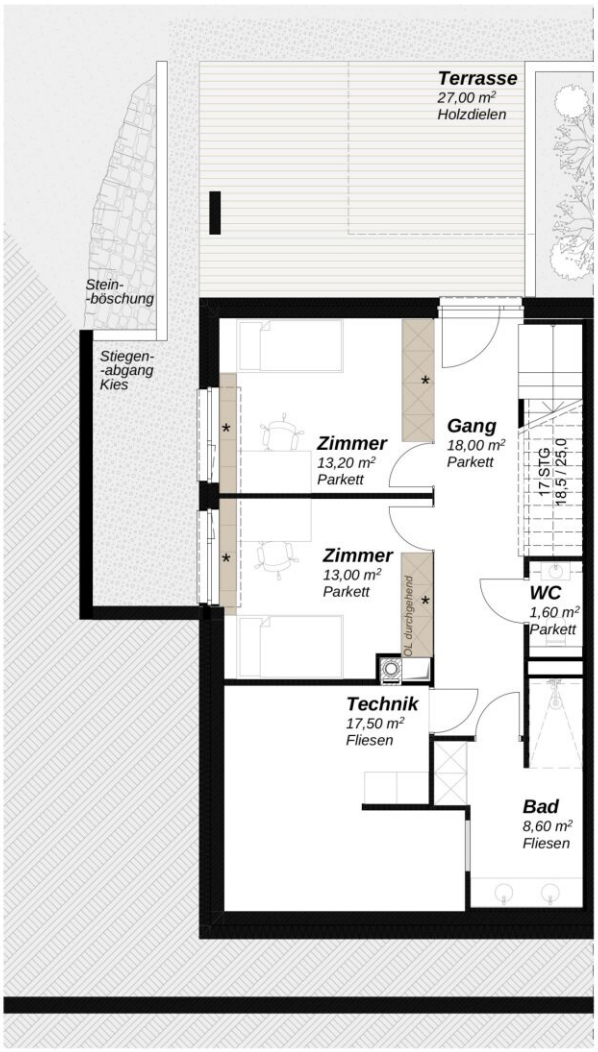
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

Nutzfläche

Zimmer	13,2
Zimmer	13,0
Gang	18,0
WC	1,6
Bad	8,6
Technik	17,5

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS EG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden. Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

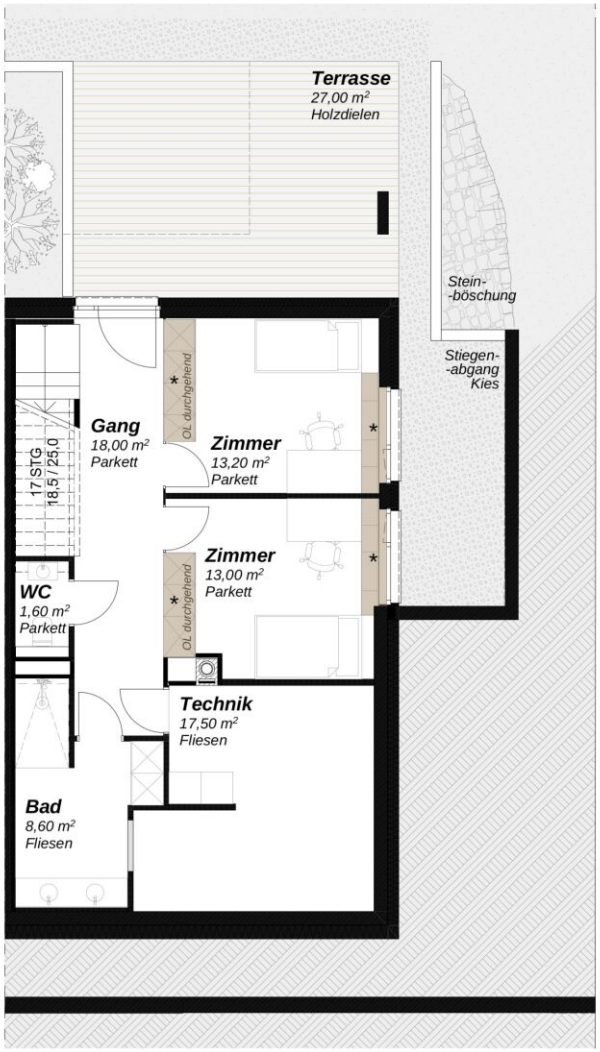
ELISABETH ROHR
Real Estate

Nutzfläche

Zimmer	13,2
Zimmer	13,0
Gang	18,0
WC	1,6
Bad	8,6
Technik	17,5

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS EG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden. Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

PERSPEKTIVE TOP28a
GARTENSEITE

PERSPEKTIVE TOP28a
GARTENSEITE

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

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2, 1060 Wien
T: +43 699 10853663, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Elisabeth Rohr-de Wolf .....
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 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 erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen 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 Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) *Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags 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 Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.*

(3) *Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn*

1. *der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter 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 Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig 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 Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden 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 provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder*
2. *den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung 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 § 30 a 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 § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die 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 (§ 3 a 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).