

Immobilienmaklervertrag / Provisionsvereinbarung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

Wir weisen darauf hin, dass das Vermittlungshonorar nur dann zu leisten ist, wenn es zu einem Abschluss des Immobiliengeschäftes (z.B. Kauf-, Mietvertrag) kommt.

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den **Auftraggeber (Interessenten)** tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Immobilienmaklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende Vereinbarung getroffen:

Dieser Immobilienmaklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Immobilienmakler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Unser Unternehmen ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Für den Fall, dass der **Auftraggeber (Interessent)** aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers, **der Fa. ELLER REAL ESTATES IMMOBILIEN GmbH, Dipl.-Ing. Heinrich ELLER, MSc,** in Folge Immobilienmakler **genannt**, ein Objekt kauft oder mietet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes (zuzüglich gesetzlicher USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Immobilienmaklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der **Auftraggeber (Interessent)** die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.
- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem **Auftraggeber (Interessenten)**, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von **Dipl.-Ing. Heinrich ELLER, MSc**, als Immobilienmakler bekannt gegebene 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 Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde (§ 15 Abs 1 ImmobilienmaklerG).

Vermittlungsprovision:

3% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten zuzüglich 20% USt.

Für den Fall, dass der **Auftraggeber (Interessent)** ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu bezahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 idgF berechnet wird.

Wechselseitige Unterstützungs- und Informationspflicht

Der **Auftraggeber (Interessent)** hat den Immobilienmakler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Immobilienmakler und Auftraggeber (Interessent) sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs/Vermietungsabsicht zu informieren. Weiteres verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Personen bekannt zu geben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben. Für den Fall eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Immobilienmakler nach Kräften tätig zu werden.

Nebenkostenübersicht

Der Immobilienmakler übergibt dem **Auftraggeber (Interessent)** spätestens bei Abschluss eines Maklervertrages eine Nebenkostenübersicht, aus der insbesondere Nebenkosten bei Abschluss der jeweiligen Verträge sowie die dem Auftraggeber allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (wenn der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist) und nach dem Bauträgervertragsgesetz (wenn Bauträgervertrag nach § 5 BTVG zur Anwendung kommt) zu entnehmen sind, wobei der Immobilienmakler trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Aussergeschäftsräum-Verträgen

Der **Auftraggeber (Interessent)** wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Immobilienmaklers oder ausschließlich über Fernabsatz gemäß § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigeestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Immobilienmakler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den **Auftraggeber (Interessenten)**, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom **Auftraggeber (Interessenten)** keine weiteren Tätigkeiten des Immobilienmaklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Immobilienmaklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der **Auftraggeber (Interessent)** wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen

Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Immobilienmaklervertrag verliert. **Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Immobilienmaklers.**

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Der **Auftraggeber (Interessent)** hat zur Kenntnis genommen, dass der Immobilienmakler, Eller Immobilien, Dipl.-Ing. Heinrich Eller, MSc, ein wirtschaftliches Näheverhältnis zum Verkäufer unterhält.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Immobilienmaklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht sowie eine Vorlage einer Rücktrittserklärung konform zu den Bestimmungen iSd FAGG idgF.

Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

Der Verkäufer hat dem Käufer (Interessenten) oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung auszuhändigen. Die Kennwerte HWB und fGEE sind (ab 01.12.2012) im Inserat anzuführen. Das Zuwiderhandeln gegen die Informationspflicht in Inseraten wird mit einer den Verkäufer und den Immobilienmakler treffenden Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 1.450,00 geahndet. Das Zuwiderhandeln gegen die Vorlage- und Aushändigungspflicht wird mit einer den Verkäufer treffenden Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 1.450,00 geahndet. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Der Käufer (Interessenten), dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann ab 01.12.2012 selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren klagsweise geltend machen.

Der **Auftraggeber (Interessent)** wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie den Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.

Der Verkäufer hat dem Immobilienmakler einen Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Erfüllungsort, Rechtswahl, Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Wien, Innere Stadt. Für Verbraucher gilt § 14 KSchG.

Für alle aus oder im Zusammenhang mit Verträgen zwischen dem Kunden und dem Immobilienmakler resultierenden Streitigkeiten werden, soweit zulässig, als ausschließlicher Gerichtsstand Wien und die ausschließliche Zuständigkeit des Handelsgerichtes Wien vereinbart.

(Für Verbraucher iSd KSchG, die im Inland Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben oder im Inland beschäftigt sind, kann rechtswirksam nur die Zuständigkeit eines Gerichts vereinbart werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt!)

.....
ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Dipl.-Ing. Heinrich Eller, MSc

.....
Auftraggeber (Interessent)

Wir weisen darauf hin, dass das Vermittlungshonorar nur dann zu leisten ist, wenn es zu einem Abschluss des Immobiliengeschäftes (z.B. Kauf-, Mietvertrag) kommt.

WIDERRUFSFORMULAR

An
Firma ELLER REAL ESTATES – IMMOBILIEN GmbH
Dipl.-Ing. Heinrich ELLER
Kettenbrückengasse 8/7
1040 Wien

Auftraggeber (Interessent):

Ich
wohnhaft in.....
Tel..... E-Mail:.....

Hiermit widerufe(n) ich / wir den von mir/uns am (Datum).....
abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von folgender Dienstleistung:

Alleinvermittlungsauftrag
Vermittlungsauftrag
Immobilienmaklervertrag mit dem Interessenten

Datum / Unterschrift
(nur bei Mitteilung auf Papier)