

# BRÜNNER

- IMMOBILIEN -

# 03

## MAKLER VERTRAG

**Mag. Martin Brünner**

staatl. geprüfter Immobilitentreuhänder

Untertungitz 37/2 - 8230 Hartberg

Mobil: +43 664 3306960

Mail: [office@bruenner-immobilien.at](mailto:office@bruenner-immobilien.at)

[www.brueenner-immobilien.at](http://www.brueenner-immobilien.at)

Immobilienmakler: (Firma/Adresse/Telefon/email)

# Vermittlungsauftrag

## Schlichter Maklervertrag

Verkauf/Vermietung

### Auftraggeber:

Name(n)/Firma: .....

Adresse(n): .....

Tel.: ..... E-Mail: .....

Geburtsdatum: ..... Der Auftraggeber ist Verbraucher  Ja  Nein

Der Auftraggeber ist über dieses Objekt als  Eigentümer /  ..... verfassungsberechtigt/  
 vom Verfassungsberechtigten bevollmächtigt und haftet für die Verbindlichkeiten aus dieser Vereinbarung.

### Auftragsbedingungen

Der Immobilienmakler wird mit der Vermittlung  des Verkaufes /  der Vermietung des nachstehend beschriebenen Objektes zu den angeführten Bedingungen beauftragt.

### Vermittlungsobjekt:

Art des Objektes: ..... EZ: .....

GSt-Nr.: ..... KG: .....

Adresse: .....

#### Verhandlungsbasis

- Kaufpreis inkl. Lasten: Euro .....  zuzüglich 20 % UST
- Monatlicher Gesamtmietzins: Euro .....  Monatlicher Nettomietzins Euro .....
- weitere Vertragskonditionen/Beschreibung siehe Objektdatenblatt

Dieser Auftrag wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen und kann jederzeit von beiden Seiten ohne Angaben von Gründen gekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkungen auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

### Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

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

- Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.
- Der Auftraggeber hat dem Immobilienmakler einen **Energieausweis** zur Verfügung gestellt
- Der Auftraggeber wird bis ..... einen Energieausweis beibringen
- Der Auftraggeber stellt trotz erfolgter Information **keinen Energieausweis** zur Verfügung.

### Wechselseitige Unterstützungs- und Informationspflicht

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs-/Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren.

ÖVI-Form Nr. 10/6/2016

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV, 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2016/06/15 Ed/Pe Form 10 ÖVI



## Provisionsvereinbarung

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vorgenannte Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

### Abgeberprovision – Provisionshöhe

..... % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten **zuzüglich gesetzlicher USt**

..... Bruttomonatsmietzinse (Gesamtzins ohne USt) **zuzüglich gesetzlicher USt**

..... % von besonderen Abgeltungen (für Investitionen, Einrichtungsgegenstände, Einräumung von Rechten)  
**zuzüglich gesetzlicher USt**

Für den Fall, dass der Auftraggeber ein **zweckgleichwertiges** Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Eine **Ergänzungsprovision** nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der IMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

### Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionsatzes zuzüglich gesetzlicher USt auf Basis des im Vermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Bruttomietzinses (bzw. einer Provision in der Höhe von EURO ..... zuzüglich gesetzlicher USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass 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 Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- dass ein **anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft** zustandekommt,
- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, 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 zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat (**Informationsweitergabe**), oder
- ein gesetzliches oder vertragliches **Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht** ausgeübt wurde (§ 15 Abs 1 Maklergesetz).

### Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Vermittlungsauftrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vermittlungsauftrag 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 Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

- Der Auftraggeber **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und **nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.** Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber - vorbehaltlich der oben angeführten besonderen Provisionsvereinbarungen - erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.
- Der Auftraggeber wünscht **kein vorzeitiges Tätigwerden.**

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

**Der Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages** sowie eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular **auf einem dauerhaften Datenträger.**

Gerichtsstand (für Unternehmer) .....

Ort: ..... , am .....

falls zutreffend:

- Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

.....  
Immobilienmakler

.....  
Auftraggeber