

Alleinvermittlungsauftrag

Maklervertrag gem. § 14 Maklergesetz

Verkauf / Vermietung / Verpachtung

Auftraggeber

NAME(N) / FIRMA

ADRESSE(N)

TELEFON

E-MAIL

GEBURTSDATUM

Der Auftraggeber ist Verbraucher? Ja Nein

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

Der Auftraggeber (Vermieter) ist Erstauftraggeber i. S. d. § 17 a MaklerG (Vermittlung von Wohnungsmietverträgen).
Der Makler ist in diesem Fall einseitig nur für den Vermieter tätig.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Der Auftraggeber stimmt zu, dass der Makler das vertragsgegenständliche Objekt mit Maklerkollegen in einem Gemeinschaftsgeschäft bearbeiten kann.

Auftragsbedingungen

Dieser Auftrag ist bis _____ als Alleinvermittlungsauftrag befristet und wandelt sich danach in einen unbefristeten und jederzeit kündbaren schlichten Maklervertrag um.

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

Vermittlungsobjekt

ART DES OBJEKTES

EZ

GST.-NR.

KG

ADRESSE

Verhandlungsbasis

Kaufpreis inkl. Lasten: Euro _____ zzgl. 20 % USt.

monatl. Gesamtmietzins / -pachtzins (inkl. BK und USt.): Euro _____ monatl. Nettomietzins / -pachtzins: Euro _____

weitere Vertragskonditionen (Beschreibung siehe Objektdatenblatt): _____

Provisionsvereinbarung

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist 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, zzgl. gesetzl. USt.,

_____ Bruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt.), zzgl. gesetzl. USt.,

_____ % des auf die Dauer des Pachtvertrages vereinbarten Gesamtpachtzinses, zzgl. gesetzl. USt.

_____ % von besonderen Abgeltungen (für Investitionen, Einrichtungsgegenstände, Einräumung von Rechten), zzgl. gesetzl. 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. Gleiches gilt für den Fall, dass **ein anderes als zweckgleichwertiges Geschäft** zustande kommt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt. Eine **Folgeprovision** nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der ImmMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z. B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z. B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG)

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zzgl. gesetzl. USt. auf Basis des im Alleinvermittlungsauftrag genannten Kaufpreises /

Gesamtmietzins / Pachtzins (bzw. einer Provision in der Höhe von _____ zzgl. gesetzl. 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** zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt, wobei für die Provisionsberechnung die jeweiligen Provisionshöchstbeträge der Immobilienmaklerverordnung 1996 heranzuziehen sind;
- dass 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 Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat (**Informationsweitergabe**), oder
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches **Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht** ausgeübt wird (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).

Für die **Dauer des Alleinvermittlungsauftrages** werden zusätzlich folgende Provisionstatbestände vereinbart: Der Auftraggeber hat die oben genannte Provision zu zahlen, falls

- er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig **ohne wichtigen Grund** vorzeitig auflöst oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die **Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers** oder auf andere Art (z. B. **Selbstverkauf**) zustande gekommen ist (§ 15 Abs. 2 Maklergesetz).

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- / Vermietungs- / Verpachtungsabsicht unverzüglich zu informieren. Weiters verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden.

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**.

- Der Auftraggeber lässt auf seine Kosten einen Energieausweis erstellen und beauftragt den Makler mit dessen Einholung.
- Der Auftraggeber stellt trotz erfolgter Information und möglicher Verwaltungsstrafe (bis EUR 1.450,-) **keinen Energieausweis** zur Verfügung.

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Alleinvermittlungsauftrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigelegten 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 (z. B. Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

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 Alleinvermittlungsauftrages** eine **Nebenkostenübersicht** mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular **auf einem dauerhaften Datenträger**.

GERICHTSSTAND (FÜR UNTERNEHMER)

ORT & DATUM

IMMOBILIENMAKLER

Falls zutreffend: Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

AUFTRAGGEBER

Dieses Formular wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und Rechtsprechung erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Eine mögliche Haftung, insbesondere eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2/2, www.ovi.at