



Online Alleinvermittlungsauftrag

Dieser Auftrag ist bei Miete auf 3 Monate und bei Kauf/Verkauf auf 6 Monate befristet und wandelt sich danach in einen unbefristeten schlichten Maklervertrag um. Der Alleinvermittlungsauftrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden und bedarf der Schriftform (eingeschriebener Brief). Der schlichte Vermittlungsauftrag kann formlos per Email (eingescannte, unterschriebene Kündigung) gekündigt werden. IWR ist als Doppelmakler tätig.

Energieausweis

Der Auftraggeber hat dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchsten auf 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 Aushändigungsspflicht 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.

Online Vertragselemente

Der Abgeber inseriert das betreffende Objekt online auf www.iwreal.at. Im Eingabeformular ist die Rubrik Alleinvermittlungsauftrag gewählt. Der Vertrag ist ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung auf www.iwreal.at gültig. Der Abgeber erhält danach eine bestätigende Email.

IWR behält sich vor, bei offensichtlich unvollständigen, unseriösen bzw. falschen und/oder gesetzwidrigen Angaben das Objektinserat zu löschen.

Die persönlichen Kontaktdaten sowie die Angaben zum Objekt werden im Inserat direkt vom Abgeber angegeben. IWR haftet daher nicht für falsche und/oder fehlerhafte Angaben. Der Abgeber verpflichtet sich alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben. Er bestätigt, die Eingaben nicht im Namen Dritter getätigt zu haben.

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. 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.

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

- 3 % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten zuzüglich gesetzlicher USt
- 2xBruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt) zuzüglich gesetzl. USt, unbefristet
- 1xBruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt) zuzüglich gesetzl. USt, befristet > 3 Jahre

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 (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 zuzüglich gesetzlicher USt auf Basis des im Alleinvermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Gesamtmietzinses 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 wesentlichen Grund unterlässt;
- dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- 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).

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers 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 beigegebenen 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.