

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

F19121

Inhaltsverzeichnis:

1. **Begriffsbestimmungen**
2. **Geltungsbereich der AGB**
3. **Doppelmakler**
4. **Dringende Prüfungsempfehlungen des Maklers an den AG und die Begründungen dafür**
 - 4.1. **Beispielsweiser Hinweis auf die Bedeutung des MRG und Wiedergabe von Bestimmungen des MRG zB in Bezug auf gesetzlich zwingende Mietzinsobergrenzen**
 - 4.2. **Hinweis auf Onlinehilfen des Magistrates Wien insbes. in Bezug auf Miet- bzw Mietzinsfragen und die Empfehlung der Beiziehung von Fachleuten vor Unterfertigung von Schriftstücken zur Ver- oder Anmietung**
 - 4.3. **Hinweis auf Prüfung nach Wohnhauswiederaufbaugesetzen oder Wohnbauförderungsgesetzen**
5. **Pflichten des Abgebers**
 - 5.1. **Allgemeines zur Pflicht des Abgebers**
 - 5.2. **Informationspflicht des Abgebers**
 - 5.3. **Mitteilungspflicht von Mängeln und wertbestimmenden Umständen**
 - 5.4. **Unterstützungspflicht des Abgebers; Verbot der Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten**
 - 5.5. **Benachrichtigungspflicht des Abgebers**
 - 5.6. **Überprüfungs- und Hinweispflicht des Abgebers bzgl. der Angaben des Maklers auf dessen Homepage zum Vermittlungsobjekt**
 - 5.7. **Verpflichtung des Abgebers zur Aushändigung des Energieausweises**
 - 5.8. **Sicherungspflicht des Abgebers für Besichtigungen**
6. **Pflichten des Interessenten**
 - 6.1. **Allgemeines zur Pflicht des Interessenten**
 - 6.2. **Mitteilungspflichten des Interessenten in Bezug auf das Vermittlungsobjekt gegenüber dem Makler**
7. **Objektanbot unverbindlich u. freibleibend. Der Makler hat grundsätzlich keine Abschlussvollmacht**
8. **Verbot für Interessenten des Informations-Unterlagengebrauchs bei Rücktritt**
9. **Maklerhaftung-Maklerhaftungsbeschränkung-Maklerhaftungsausschluss-Mitarbeiter**
 - 9.1. **Interessenwahrungspflicht des Maklers**
 - 9.2. **Haftungsumfang des Maklers**
 - 9.3. **Besichtigung**
 - 9.4. **Rechtsprechung zur Maklerhaftung für Fehlinformationen**
 - 9.4.1. **Wann überprüft der Makler den Wahrheitsgehalt von Informationen und wann nicht**
 - 9.5. **Haftungs- u. - Gewährleistungsausschluss des Maklers bei Unternehmergeschäft**
 - 9.6. **Makler haftet nicht dafür, dass der AG seinen Verpflichtungen gegenüber dessen Vertragspartner nachkommt**
 - 9.7. **Haftungseinschränkungen – Ausschlüsse gelten auch für Mitarbeiter des Maklers**
 - 9.8. **Was gilt bei Angaben des Maklers zur Beschaffenheit des Vermittlungsobjektes**
10. **Bekanntgabe einer bereits bekannten Geschäftsgelegenheit durch den Makler an den AG
Was hat der AG diesfalls zu tun?**
11. **Provision**
 - 11.1. **Entstehen des Provisionsanspruches**

- 11.2. Folgen des Zahlungsverzuges
- 11.3. Namhaftmachung
- 11.4. Entfall des Provisionsanspruches
- 11.5. Anspruch auf Höchstbetrag der Provision
Wiedergabe der §§ 11 bis 27 der Standes-u. Ausübungsregeln für Immobilienmakler
- 11.6. Provisionspflicht trotz Fehlens des Vermittlungserfolges
- 11.7. Rechtsfolgen der nicht fristgerechten Zahlung einer Minderprovision
- 12. Weitergabe von Objektinformationen durch den AG
- 13. Alleinvermittlungsauftrag
 - 13.1. Wann ist daraus die Regelprovision (vgl 1.19) zu bezahlen
- 14. Folgegeschäft
 - 14.1. Folgegeschäft innerhalb von drei Jahren - Provisionshöhe daraus
 - 14.2. Informationspflicht des AG
- 15. Optionsvertrag
 - 15.1. Optionsvertrag-Provisionshöhe
 - 15.2. Anstelle eines Miet- oder Kaufvertrages wird Optionsvertrag abgeschlossen
- 16. Zulässigkeit Gemeinschaftsgeschäft
- 17. Informations-Mitteilungs-Anweisungspflichten des AG zur weiteren Vertragsabwicklung
- 18. Rücktrittsrecht Verbraucher
- 19. Erfüllungsort
- 20. Gesamthandhaftung
- 21. Aufrechnungsverbot
- 22. Auslegungsregel
 - 22.1. Allgemeine Regel
 - 22.1.1. Widerspruch AGB mit Maklervertrag
 - 22.1.2. Widerspruch Anbot mit Minderprovisionsvereinbarung
 - 22.2. Verpflichtungen des AG aus Kauf- oder Mietanbot
- 23. Salvatorische Klausel
- 24. Rechtliche Empfehlungen zum Immobilienerwerb-Linkhinweis
- 25. Datenschutzinformation
- 26. Urheber-Verwertungsrecht
- 27. Schriftform/Email/Änderungsmitteilungspflicht des AG
 - 27.1. Schriftformgebot
 - 27.2. Was gilt als schriftliche Mitteilung
 - 27.3. Änderungsmitteilungspflicht des AG gegenüber dem Makler
- 28. Gerichtsstand

1. Begriffsbestimmungen:

- 1.1. Als „**der Makler**“ wird Mag. Gabriela Paumgartner, auftretend auch unter: Paumgartner | Eccli Immobilien mit Ambiente, bezeichnet. Diese ist konzessionierte Immobilienmaklerin, GISA Zahl 29 822935, GLN (der öffentlichen Verwaltung) 9110003627492, UID-Nummer ATU57240006, Rechtsform: Einzelunternehmen.
- 1.2. Der **Maklervertrag** (dieser kann mündlich, schriftlich oder schlüssig geschlossen werden) ist die Zusage des Auftraggebers dem Makler eine Provisionszahlung zu leisten, wenn ein Geschäft über (eine) Immobilie(n) aufgrund der "vertragsmäßigen, verdienstlichen" Tätigkeit eines Maklers zustande kommt. Ein Maklervertrag kann sowohl mit einem Abgeber als auch mit einem Interessenten geschlossen werden.
- 1.3. Als „**der Auftraggeber**“ oder „**der AG**“ wird der Abgeber und der Interessent der Immobilie bezeichnet.

- 1.4. Als „**der Abgeber**“ wird derjenige bezeichnet, der die Rechte an einer Immobilie abgibt (zB. Verkauf, Vermietung, usw.)
- 1.5. Als „**der Interessent**“ wird derjenige bezeichnet, der sich für den Erwerb von Rechten an einer Immobilie interessiert (zB. Ankauf, Anmietung, usw.)
- 1.6. Als „**die AGB**“ werden die gegenständlichen „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bezeichnet.
- 1.7. Als „**die NÜ Kauf**“ wird die von der Wirtschaftskammer Österreich herausgegebene „Nebenkostenübersicht bei Kauf/Verkauf einer Immobilie und Informationen zum Maklervertrag“ bezeichnet
- 1.8. Als „**die NÜ Miete**“ wird die von der Wirtschaftskammer Österreich herausgegebene „Nebenkostenübersicht Miete Pacht Baurecht und Informationen zum Maklervertrag“ bezeichnet
- 1.9. Als „**die Homepage des Maklers**“ wird die unter folgendem Link aufrufbare bezeichnet: <http://www.pe-immo.at/>
- 1.10. Als „**das Objekt**“ bzw. „**das Vermittlungsobjekt**“ wird der Vermittlungsgegenstand des Maklervertrages bezeichnet
- 1.11. Ein Makler bzw. ein **Immobilienmakler bzw Immobilienmaklerin** ist, wer auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung (**Maklervertrag vgl. obigen Pkt. 1.2.**) für einen Auftraggeber Geschäfte mit einem Dritten vermittelt, ohne ständig damit betraut zu sein
- 1.12. Die „**Zweckgleichheit eines Geschäfts**“ ist nach der Rechtsprechung:
- das Geschäft, das seinem Typ nach nicht Gegenstand des Maklervertrags war, über das Vertragsobjekt mit dem Auftraggeber des Maklers ([RIS-Justiz RS0106605](#));
 - bei Abschluss eines Geschäfts mit dem Auftraggeber entsprechend dem im Maklervertrag vorgesehenen Typ, jedoch über ein Objekt, das nicht Gegenstand des Maklervertrags war;
 - bei Abschluss eines Geschäfts nach dem im Maklervertrag vorgesehenen Typ über das Vertragsobjekt, jedoch mit einer vom Auftraggeber des Maklers verschiedenen Person ([RIS-Justiz RS0062777](#), [RS0106605](#));
- bei Abschluss eines Geschäfts über das Vertragsobjekt mit dem Auftraggeber des Maklers, das seinem Typ nach Gegenstand des Maklervertrags war, jedoch unter anderen Nebenbedingungen (vgl [3 Ob 183/14d OGH 3 Ob 183/14d \(Volltext\) OGH 8 Ob 3/16y](#), [3 Ob 183/14d](#), [4 Ob 155/13t ... \(RS0029698\) OGH 6 Ob 184/14y](#), [3 Ob 183/14d](#), [2 Ob 207/12y ... \(RS0028179\) OGH 6 Ob 155/16m](#), [3 Ob 183/14d](#), [4 Ob 155/13t ... \(RS0062777\) OGH 3 Ob 183/14d](#), [2 Ob 122/01g](#), [2 Ob 75/00v ... \(RS0106605\) mwN](#))
- Die „Zweckgleichwertigkeit“ darf nie abstrakt bestimmt werden, sondern muss konkret mit Blick auf den in Frage stehenden Vermittlungsauftrag beurteilt werden. Bei Abweichungen des tatsächlichen abgeschlossenen Geschäfts vom zunächst formulierten Vermittlungsziel ist also stets zu prüfen, ob nicht schon nach der (vom jeweiligen Empfängerhorizont aus ermittelten) Parteienabsicht Provisionspflicht besteht und damit eine „Zweckgleichwertigkeit“ angenommen werden kann. Führt die einfache Vertragsauslegung nicht weiter, dann ist im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung zu fragen, was redliche Parteien vereinbart hätten, wenn sie den nicht bedachten Fall berücksichtigt hätten bzw was nach der Übung des redlichen Verkehrs als ergänzende Regelung angenommen werden muss ([4 Ob 1575/92 OGH 8 Ob 3/16y](#), [3 Ob 183/14d](#), [4 Ob 155/13t \(RS0029698\) OGH 4 Ob 1575/92 \(Volltext\)](#))
- 1.13. Als **Doppelmakler** ist ein Makler tätig, der gleichzeitig für den Abgeber und einen Dritten, zB. den Interessenten tätig wird.
- 1.14. Als **Alleinvermittlungsauftrag** versteht man einen Auftrag, bei dem sich der Auftraggeber verpflichtet, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen.
- 1.15. Der **Vermittlungshöchstsatz bzw. der Vermittlungshöchstsatz nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen** der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F (**vgl. dazu auch nachfolgenden Pkt. 11.5.**), ist jeweils die Vermittlungsprovision, die der Auftraggeber an den Makler, in Bezug auf das Vermittlungsobjekt, mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes zu zahlen hat, die nach der vorgenannten Verordnung der Höhe nach gesetzlich maximal zulässig ist.
- 1.16. Ein **Gemeinschaftsgeschäft** liegt vor, wenn zwei oder mehrere Makler vereinbaren, dass ein Geschäftsfall bzw. das Vermittlungsobjekt von ihnen gemeinsam bearbeitet bzw. gemeinsam

vermittelt wird.

1.17. Ein **Folgegeschäft** liegt vor, wenn es nach Abschluss des vom Makler vermittelten Vertrages über das Vermittlungsobjekt zwischen den Vertragsparteien zum Abschluss eines oder mehrerer weiterer Verträge kommt. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Vermittlungsobjekt zunächst vermietet wird und die Mietvertragsparteien in weiterer Folge über dieses Vermittlungsobjekt einen Kaufvertrag abschließen oder der vermittelte Mietvertrag verlängert oder zum vermittelten Mietgegenstand ein weiterer dazu gemietet wird.

1.18. Bei einem Rechtsgeschäft wird die Vertragspartei als **der Unternehmer** bezeichnet, bei der dieses Rechtsgeschäft zum Betrieb ihres Unternehmens gehört und die Vertragspartei, bei der dies nicht zutrifft, als **der Verbraucher**.

1.19 Als **Regelprovision** wird die Provision bezeichnet, die sich aus dem Vermittlungshöchstsatz nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F (vgl. insbes. Pkt 11.5.) ergibt

1.20. Als **Minderprovision** wird die bezeichnet, die geringer ist als die Regelprovision

1.21. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in den AGB:

- auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das **generische Maskulinum** verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beide Geschlechter

- der **Einzahlbegriff** verwendet, auch wenn er sich auf eine Mehrzahl bezieht. Dieser gilt deshalb gleichermaßen für Singular und Plural

2. Geltungsbereich

Die AGB regeln das gesamte Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Makler bei der Vermittlung von Immobilien.

Die AGB bilden einen integrierenden Bestandteil im gesamten Geschäftsverkehr zwischen dem Makler und dem Auftraggeber. Sie gelten im Sinne des Maklergesetzes zwischen dem Makler und dem Auftraggeber als vereinbart. Die AGB's berücksichtigen die aktuelle Rechtslage, wie diese durch das Maklergesetz (MaklerG), die Immobilienmaklerverordnung (IMV), weiters das Allgemein Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), Konsumentenschutzgesetz (KschG), das Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz (FAGG) und die besonderen Standesregeln für Immobilienmakler normiert ist. Soweit im konkreten Fall nicht zwingende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor.

Alle Regelungen aus den AGB, insbes. der sich daraus für den Auftraggeber ergebenden Verpflichtungen (zB den Abgeber oder Interessenten), gelten nur im Verhältnis zu dem Makler. Daraus entstehen im Rechtsverhältnis zwischen den Auftraggebern bzw. Vertragsparteien des vermittelten Geschäftes (zB zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, oder dem Vermieter und dem Mieter) untereinander, keine Ansprüche oder Verpflichtungen.

3. Doppelmakler

Der Makler wird – sofern dies nicht im Einzelfall ausdrücklich schriftlich ausgeschlossen wird – als Doppelmakler tätig.

4. Dringende Prüfeempfehlungen des Maklers an den Auftraggeber und die Gründe dafür (vgl. u.a. auch Pkt 6.2. der AGB)

Nach der Rechtsprechung (RIS Justiz RS0112587) ist der Makler u.a. verpflichtet, sämtliche Informationen über das Vermittlungsobjekt, sowohl die günstigen wie die ungünstigen, **weiterzugeben**. Eine Haftung für Fehlinformationen des Maklers ist nur zu bejahen ist, wenn ihn ein Verschulden trifft; **für die Richtigkeit einer bloß weitergegebenen Information eines Dritten haftet der Makler daher grundsätzlich nicht** (RIS Justiz [RS0112586](#)). Solange für ihn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf er sie weitergeben und ist zu Nachforschungen nicht verpflichtet. Er darf aber nicht den Eindruck erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft (RIS Justiz [RS0112587](#)).

Die Auswirkungen, zB rechtlicher, baulicher, baurechtlicher und steuerlicher Natur usw., nach der erfolgten Vermittlung der Immobilie(n), sind sowohl für den Auftraggeber – den Abgeber als auch für den Erwerber der Immobilien- (zB den Verkäufer und den Käufer) bzw. von Immobilienrechten (zB den Vermieter und den Mieter) - sehr weitreichend. Die diesbezügliche Rechtslage findet sich in vielen verschiedenen umfangreichen Gesetzen dazu und ist zudem sehr kompliziert. **Der Makler empfiehlt** deshalb dem Auftraggeber dringend **vor** Vereinbarungen, welcher Art auch immer, insbes. vor Unterfertigung irgendwelcher Schriftstücke, im Zusammenhang mit der Immobilienvermittlung (zB des Kauf- oder Mietanbotes, des Kaufvertrages oder des Mietvertrages, usw) selbständig unabhängige Fachleute (Rechtsanwälte, Steuerberater, Bausachverständige, usw) beizuziehen und erst nach deren Prüfung Vereinbarungen zu treffen, insbes. Schriftstücke zu unterschreiben.

4.1. Um die komplizierte Rechtslage zu verdeutlichen und die dadurch obig angeführte dringende Prüfeempfehlung des Maklers an den Auftraggeber, erfolgen nachstehend **beispielsweise Ausführungen zum Mietrechtsgesetz (=MRG) in Österreich** und zu darin beispielsweise angeführten Regelungen zur **zulässigen Maximalhöhe des Hauptmietzinses** zB bei Wohnungsvermietungen bzw. Wohnungsanmietungen:

Bei Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen sind zwingende gesetzliche Bestimmungen einzuhalten, widrigenfalls zB. bei vertraglichen Mietvereinbarungen, die diesen widersprechen, diese rechtsungültig sind. Das kann zB. für den vereinbarten Hauptmietzins gelten. So deckelt zB das Mietrechtsgesetz (MRG) bei bestimmten Mietverhältnissen die Höhe des mtl. vereinbarten Hauptmietzinses nach oben hin. Nachstehend werden beispielsweise folgende für den Mietzins u.a. relevante Bestimmungen des MRG wiedergegeben ((Gesetzesstand mit Jänner 2018, die aktuelle Fassung kann u.a. unter <https://www.ris.bka.gv.at/Bundesrecht/> wobei in die Rubrik "Titel, Abkürzung" MRG einzufügen ist, abgerufen werden):

Dabei geht es bei der Prüfung zur Zulässigkeit der Hauptmietzinshöhe im Wesentlichen u.a. darum, ob der Mietgegenstand unter § 1 Abs 1 MRG fällt. Ist dies der Fall ist zu prüfen, ob dieser unter § 1 Abs 4 MRG fällt oder nicht. Wenn er zB nicht unter diese Bestimmung fällt ist dieser u.a. nach den Kriterien des § 16 MRG auf seine Zulässigkeit der Höhe nach zu überprüfen.

Auszüge aus dem Mietrechtsgesetz (MRG)

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders

ingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

- 1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,
2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
 - a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
 - b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,
4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,
5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die **ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung** neu errichtet worden sind,
2. **Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,**
- 2a. **Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,**
3. Mietgegenstände, die im **Wohnungseigentum** stehen, sofern der **Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet** worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (*Anm.: richtig: Liegenschaften,*) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

Auszug aus dem Mietrechtsgesetz (MRG)

Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge

§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. **A**, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
2. **B**, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. **C**, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. **D**, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen

eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Kategoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 2,91 Euro ^(Anm. 1),
2. B mit 2,19 Euro ^(Anm. 2),
3. C mit 1,46 Euro ^(Anm. 3),
4. D mit 0,73 Euro ^(Anm. 4)

festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert

(4) Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Die Kundmachung hat auch einen Hinweis auf die in § 16 Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(Anm. 1: gemäß BGBl. II Nr. 296/2006 ab 1.9.2006: 2,91 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 295/2008 ab 1.9.2008: 3,08 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 218/2011 ab 1.8.2011: 3,25 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 3,43 Euro
gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 3,60 Euro

Anm. 2: ab 1.9.2006: 2,19 Euro
ab 1.9.2008: 2,31 Euro
ab 1.8.2011: 2,44 Euro
ab 1.4.2014: 2,57 Euro
ab 1.2.2018: 2,70 Euro

Anm. 3: ab 1.9.2006: 1,46 Euro
ab 1.9.2008: 1,54 Euro
ab 1.8.2011: 1,62 Euro
ab 1.4.2014: 1,71 Euro
ab 1.2.2018: 1,80 Euro

Anm. 4: ab 1.9.2006: 0,73 Euro
ab 1.9.2008: 0,77 Euro
ab 1.8.2011: 0,81 Euro
ab 1.4.2014: 0,86 Euro

Auszug aus dem Mietrechtsgesetz (MRG)

ab 1.2.2018: 0,90 Euro)

Beachte für folgende Bestimmung

zum Bezugszeitraum vgl. § 49g und BGBl. II Nr. 62/2014

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages **nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn**

1. der Mietgegenstand **nicht zu Wohnzwecken** dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er

- die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem **Gebäude** gelegen ist, das auf Grund einer **nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung** neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;
 3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des **Denkmalschutzes** öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
 4. der Mietgegenstand eine Wohnung der **Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt**, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;
 5. **ein unbefristetes Mietverhältnis** vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in **Schriftform** getroffen wird.

(2) **Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor**, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der **Ausstattungskategorien A, B oder C** vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag **nicht übersteigen**, der ausgehend vom **Richtwert** (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende **Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert** für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
4. der Erhaltungszustand des Hauses,
5. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der

Auszug aus dem Mietrechtsgesetz (MRG)

Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der **Ausstattungskategorie D** vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,66 Euro (*Anm.: gemäß BGBl. II Nr. 62/2014 ab 1.4.2014: 0,86 Euro und gemäß BGBl. II Nr. 10/2018 ab 1.2.2018: 0,90 Euro*) nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein

Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,32 Euro (*Anm.: ab 1.4.2014: 1,71 Euro und ab 1.2.2018: 1,80 Euro*) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(Anm.: Abs. 7a und 7b aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit **unwirksam**, als der **vereinbarte Hauptmietzins** den nach Abs. 1 bis 7 **zulässigen Höchstbetrag überschreitet**. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (*Anm.: richtig: Hauptmietzins.*) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

Auszug aus dem Mietrechtsgesetz (MRG)

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt

4.2. Auch um auf diesem Wege die Komplexheit und Schwierigkeit zB. mietrechtlicher Fragen zu verdeutlichen, wird auch auf folgende **Online Hilfen des Magistrates der Stadt Wien bei „Altbauten“ in Wien** verwiesen und dem **Auftraggeber empfohlen**, diese vor Vereinbarungen, welcher Art auch immer, insbes. vor Unterfertigung irgendwelcher Schriftstücke, im Zusammenhang mit der Vermietung oder Anmietung von Immobilien in Wien zu benützen unter gleichzeitiger Beiziehung von unabhängigen

Fachleuten (vgl. dazu auch zB die Pkte 4., 5.8., 6.2. der AGB). Durch und für diesen Hinweis bzw. Empfehlung, übernimmt der Makler keine wie immer geartete Haftung oder Gewährleistung. Durch und für diesen Hinweis bzw. Empfehlung werden aber weder die sich insbes. aus den AGB für den Auftraggeber ergebenden Pflichten (vgl. zB Pkte 4.,5. und 6. der AGB), z.B. dessen Prüfpflichten noch der sich insbes. aus den AGB ergebende Haftungsausschluss zugunsten des Maklers, in irgendeiner Weise eingeschränkt.

Achtung: nachstehende Links können sich im Laufe der Zeit ändern

Richtwertberechnung für Wohnungen in Wien (zur Feststellung, ob die Mietzinsvereinbarung dem Richtwertmietzins unterliegt):

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html>

.....
Lagezuschlagsberechnung für Wohnungsstandorte in Wien:

<https://www.wien.gv.at/richtwert/Lagezuschlag/>

.....
Lagezuschlagskarte Wien:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html>

.....
Ermittlung der Wohnungskategorie:

<https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Online Ablöserechner für die Berechnung der bezahlten oder zu bezahlenden Ablöse für **Inventar**, welches in der Mietwohnung verblieben ist:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/abloeserechner.html>

Betriebskostenrechner zur Überprüfung der Betriebskosten für ein Mietobjekt:

<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/betriebskostenrechner.html>

Leitfaden der MA 25 Wien zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche-mnw.pdf>

Nachstehende Links können auch für Wohnungen außerhalb Wiens verwendet werden:

Link zur Frage der **Anwendbarkeit des Richtwertmietzinses** (Ermittlung, ob eine konkrete Mietzinsvereinbarung dem Richtwertmietzins unterliegt):

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html>

Ermittlung der Wohnungskategorie:

<https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Leitfaden der MA 25 Wien zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche-mnw.pdf>

Online Ablöserechner für die Berechnung der bezahlten oder zu bezahlenden Ablöse für **Inventar**, welches in der Mietwohnung verblieben ist:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/abloeserechner.html>

Betriebskostenrechner zur Überprüfung der Betriebskosten für ein Mietobjekt:

<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/betriebskostenrechner.html>

4.3. Zudem ist u.a. auch zu prüfen, ob nicht die Mietzinsbildung nach oben hin, zB gem. den gesetzlichen Bestimmungen nach **Wohnhauswiederaufbaugesetzen** oder nach **Wohnbauförderungsgesetzen** gedeckelt ist (vgl. dazu zB. <https://widab.gerichtsv.at/literatur/mietzinsbildung-im-rahmen-des-wohnhauswiederaufbaugesetzes-und-der-wohnbaufoerderungsgesetze/>)

5. Pflichten des Abgebers

Der Abgeber:

5.1. hat alle Verpflichtungen, die sich aus den AGB für ihn ergeben gegenüber dem Makler einzuhalten;

5.2. hat dem Makler **sämtliche Informationen**, die für die Vermittlung notwendig und zweckmäßig oder für den Interessenten wissenswert sind oder für diesen von Interesse sein könnten (zB zur Beschaffenheit des Vermittlungsobjektes und dessen Eignung für die vorgesehene Nutzung, über das Vorliegen und den Umfang einer Bau- und Benützungsbewilligung, usw) unaufgefordert, unverzüglich und schriftlich zu erteilen und alle vorhandenen **Unterlagen** dazu zu übergeben bzw zu beschaffen, damit er diese an den Interessenten weitergeben kann und/oder unaufgefordert, die zur Beschaffung dieser Unterlagen und Informationen notwendigen Vollmachten zugunsten des Maklers unaufgefordert schriftlich, eigenhändig unterfertigt, zu erteilen und dem Makler zu übermitteln, damit er diese an den Interessenten weiterleiten kann.

5.3. hat dem Makler, insbesondere sämtliche dem Abgeber, bekannten **Mängel** des Objekts sowie insbesondere sonstige wertbestimmende Umstände schriftlich und unverzüglich bekannt zu geben, damit er diese an den Interessenten weiterleiten kann.

5.4. hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu **unterstützen** und eine **Weitergabe** von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu **unterlassen**;

5.5. ist verpflichtet dem Makler die **erforderlichen Nachrichten** (soferne objektiv möglich schriftlich) zu geben, insbesondere betreffend eine **Änderung seiner Geschäftsabsichten**. Sämtliche Änderungen der Verkaufsbedingungen sind mit dem Makler **abzustimmen**;

5.6. ist verpflichtet, die vom Makler zum vermittelnden Objekt auf dessen **Homepage** (Link dazu: <http://www.pe-immo.at/>) **angeführten Angaben während aufrechter Dauer des Maklervertrages bis zum Abschluss des rechtsverbindlichen Rechtsgeschäftes zum Vermittlungsobjekt wöchentlich zu prüfen** und allfällige Unrichtigkeiten und Unvollständigkeiten dem Makler unverzüglich schriftlich nachweislich **mitzuteilen**, insbes. damit dieser diese umgehend berichtigen kann;

5.7. ist verpflichtet dem Makler sofort, dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig, vor Abgabe der Vertragserklärung, einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** für das zu vermittelnde Objekt **vorzulegen** und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung **auszuhändigen**, insbes. da auf Grund gesetzlicher Verpflichtung die Kennwerte HWB und fGEE bei Veröffentlichungen anzuführen sind. **Hinweis des Maklers dazu:** Das Zuwiderhandeln gegen diese Informationspflicht in Veröffentlichungen bzw. gegen die Vorlage- oder Aushändigungspflicht ist mit einer Verwaltungsstrafe von derzeit bis zu EUR 1.450,- bedroht. 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 drei Jahren klagsweise geltend machen;

5.8. hat das Vermittlungsobjekt und den Zugang zu diesem, sofern dies in seinem Einflussbereich möglich ist, so abzusichern, dass eine möglichst gefahrlose Besichtigung möglich ist

6. Pflichten des Interessenten

Der Interessent hat:

6.1. alle Verpflichtungen, die sich aus den AGB für ihn ergeben, gegenüber dem Makler einzuhalten;

6.2. dem Makler hins. des Vermittlungsobjektes umgehend schriftlich Folgendes mitzuteilen:

6.2.1. welche Informationen für dieses zur Entscheidung darüber, ob er das Rechtsgeschäft über das Vermittlungsobjekt abschließt oder nicht, relevant sind;

6.2.2. was die vorgesehene Nutzung ist

7. Objktanbot ist unverbindlich und freibleibend ----- Der Makler hat grundsätzlich keine Abschlussvollmacht

7.1. Sämtliche Objktanbote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich und zwar bis zu dem Zeitpunkt als nicht darüber zwischen dem Abgeber und dem Interessenten ein rechtswirksamer Vertrag abgeschlossen wird. Dies bedeutet auch, dass eine Zwischenverwertung, zB. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Zwischenverpachtung durch den Makler oder Abgeber vorbehalten ist. Dem Interessenten steht kein Anspruch auf Anbotsannahme durch den Abgeber zu; dies selbst dann nicht, wenn das gelegte Anbot dem Objktanbot vollinhaltlich entspricht.

7.2. Dem Makler kommt- soweit gegenteiliges nicht ausdrücklich vereinbart wurde – keine Abschlussvollmacht zu.

8. Verbot für den Interessenten des Informations-Unterlagengebrauchs bei Rücktritt

Sollte ein Interessent durch Ausübung seines Rücktrittsrechtes vom Maklervertrag zurücktreten, ist dieser nicht berechtigt, welche Informationen und Unterlagen auch immer, die er vom Makler erhalten oder zur Kenntnis bekommen hat, in welcher Form auch immer zu gebrauchen.

9. Maklerhaftung- Maklerhaftungsbeschränkung- Maklerhaftungsausschluss- Mitarbeiter

9.1. Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Dies gilt auch, wenn er zugleich für den Dritten tätig ist.

9.2. Der Makler haftet für alle von ihm verschuldeten **Vermögensschaden** im Verbrauchergeschäft nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit.

9.3. Besichtigung: Die Besichtigung des Vermittlungsobjektes und der Zugang zu diesem durch den Interessenten und seine allfälligen Begleitperson erfolgt auf eigene Gefahr. Der Makler übernimmt dafür keine wie immer geartete Haftung. Er haftet nicht insbes. nicht für Schäden, die dem Interessenten und seiner allfälligen Begleitperson im Rahmen einer Besichtigung eines vom Makler angebotenen Objektes, entstehen, sofern der Makler einen allfälligen Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Dieser Haftungsausschluss gilt auch gegenüber Dritten, insbesondere für jene Personen, die mit Willen des Interessenten an der Besichtigung teilnehmen.

9.4. Rechtsprechung zur Maklerhaftung für Fehlinformationen: Eine Haftung für Fehlinformationen des Maklers ist **nur zu bejahen** ist, wenn ihn ein Verschulden trifft; für die Richtigkeit einer bloß **weitergegebenen** Information eines Dritten **haftet** der Makler daher **grundsätzlich nicht** (RIS Justiz [RS0112586](#)). **Solange für ihn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit** einer Information zu **zweifeln, darf er sie weitergeben und ist zu Nachforschungen nicht verpflichtet**. Er darf aber nicht den **Eindruck** erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft (RIS Justiz [RS0112587](#)).

RIS Justiz RS0112587

9.4.1. Der Makler überprüft den Wahrheitsgehalt von Informationen das Vermittlungsobjekt direkt oder indirekt betreffend, welcher Art auch immer, die er mündlich oder schriftlich oder elektronisch

bereit hält, verfasst, mitteilt, veröffentlicht, weitergibt oder bekanntgibt, **nicht**, solange für ihn keine Veranlassung besteht an der Richtigkeit der Information zu zweifeln, **wenn er diese vom Abgeber oder von Dritten erhalten hat, sofern der Makler nicht ausdrücklich Gegenteiliges erklärt. Es wird deshalb dem Auftraggeber vom Makler dringend empfohlen bei diesbzgl. Informationen jeweils beim Makler schriftlich nachzufragen, ob er diese selbst recherchiert und dazu Nachforschungen vorgenommen hat oder diese nur ungeprüft weitergibt. Zudem wird hier auf die in obigem Pkt. 4. festgehaltene dringende Prüfempfehlung des Maklers an den Auftraggeber verwiesen.**

9.5. Falls der Auftraggeber kein Verbraucher ist gilt: Alle allfälligen Ausführungen des Maklers in rechtlicher, steuerlicher, baulicher oder gebührenrechtlicher Hinsicht, wann auch immer, in welcher Art und in welcher Form auch immer, sind völlig unverbindlich. Dieser übernimmt dafür auch keinerlei Haftung und Gewährleistung. Diese entbinden vor allem auch den Auftraggeber in keiner Weise, auch nur teilweise nicht, von seinen, ihm gem. den AGB obliegenden Pflichten.

9.6. Der Makler haftet nicht, dass der Auftraggeber gegenüber seinem Vertragspartner aus dem Vermittlungsgeschäft, wann auch immer, seinen gesetzlichen Verpflichtungen und/oder denen gemäß den AGB, ganz oder teilweise, nachkommt. Er hat dies auch zu keiner Zeit zu prüfen.

9.7. Alle vorgenannten Haftungseinschränkungen bzw. –ausschlüsse zugunsten des Maklers gelten auch für alle allfälligen Mitarbeiter des Maklers, sollte für diese überhaupt eine Haftung in Frage kommen.

9.8. Alle Angaben des Maklers zur Beschaffenheit des Vermittlungsobjektes, zB. zur Rendite, Bebaubarkeit, Verwertbarkeit, Größe, usw, gelten als weitergegebene Information von Dritten, sofern der Makler nicht im Einzelfall ausdrücklich Gegenteiliges behauptet. Er übernimmt dafür keinerlei Haftung oder Gewährleistung.

10. Bekanntgabe einer bereits bekannten Geschäftsgelegenheit

Ist einem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als Geschäftsgelegenheit bekannt, hat er dies dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen, andernfalls ist davon auszugehen, dass eine diesbzgl. Kenntnis nicht bestand.

11. Provision

11.1. Der **Anspruch des Maklers gegenüber dem Auftraggeber auf Zahlung der Provision** entsteht gem. § 7 MaklerG **mit Rechtswirksamkeit** (d.i. die Willensübereinstimmung oder allfälliger Bedingungseintritt) **des vermittelten Geschäfts** (sofern sich nicht nachstehend ausdrücklich anderes ergibt) und ist **sofort fällig**. Der Anspruch auf Provisionszahlung entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung. Die Zahlung hat auf das **Konto des Maklers bei der Salzburger Landeshypothekenbank IBAN: AT 30 5500 0118 0002 1849** zu erfolgen, außer der Makler teilt eine andere Kontoverbindung schriftlich mit.

11.2. Für den Fall des **Zahlungsverzuges** von mehr als 14 Tagen ab dem Datum der Rechnungsstellung -entscheidend für die Einhaltung der 14 tägigen Frist ist das Valuta (=Wertstellungs)datum auf dem Konto des Maklers- sind vom Auftraggeber an den Makler **Verzugszinsen von acht Prozentpunkten** über dem jeweiligen Basiszinssatz per anno zu leisten. Ist der Auftraggeber **Verbraucher** hat dieser im vorbeschriebenen Verzugsfalle **5% Verzugszinsen** per anno an den Makler zu bezahlen.

Im Übrigen wird hins. der Folgen des Zahlungsverzuges auch auf nachfolgenden Pkt 11.7. verwiesen.

11.3. Für die Vermittlung von Immobilien bzw. Immobilienrechten an den Auftraggeber durch den Makler reicht die **Namhaftmachung** des vermittelten Vertragspartners aus, sofern sich nicht aus den AGB geringere Anforderungen für die Provision ergeben

11.4. Der **Provisionsanspruch des Maklers entfällt nur** dann, wenn der Auftraggeber nachweist, dass das Rechtsgeschäft **aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen** nicht ausgeführt wird **und** die **Durchsetzung** des Anspruchs auf Zuhaltung des Rechtsgeschäfts aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen scheitert oder objektiv nicht zumutbar ist.

11.5. Sollte nicht anderes, ausdrücklich Abweichendes, vereinbart werden, so hat der Auftraggeber an den Makler, den sich aus den gesetzlichen Bestimmungen (zB der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler [BGBl. Nr. 297/1996](https://www.ris.bka.gv.at/Bundesrecht/), (abrufbar unter dem LINK <https://www.ris.bka.gv.at/Bundesrecht/> Dort im Bereich „Titel, Abkürzung“: Ausübungsregeln für Immobilienmakler eingeben) ergebenden **Vermittlungshöchstsatz an Vermittlungsprovision, nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen** der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F,(dort als „**Höchstbeträge bzw. Höchstbetrag**“ bezeichnet), zu bezahlen. Diese lauten (mit Fassungsdatum der AGB) zB. **wie folgt:**

Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler

Höchstbeträge

Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen

§ 11. Dieser Abschnitt gilt nicht für die Vermittlung einer Burg, eines Schlosses oder eines Klosters.

§ 12. (1) Wird mit dem Auftraggeber eine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf die Provision oder sonstige Vergütung die sich aus den Abs. 2 bis 4 und aus den §§ 15 bis 27 ergebenden Höchstbeträge nicht übersteigen. Wird auch mit dem anderen Auftraggeber eine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf auch diese den jeweils festgelegten Höchstbetrag nicht übersteigen. Die Umsatzsteuer ist in den festgelegten Höchstbeträgen nicht enthalten.

(2) Die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 Prozent überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird. Wird der festgelegte Höchstbetrag durch die mit dem einen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung nicht ausgeschöpft, so darf die mit dem anderen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag höchstens um jenen Betrag überschreiten, um den die mit dem einen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag unterschreitet.

(3) Betrifft die Vermittlung eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, so darf die mit dem Wohnungssuchenden vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Höchstbetrag gemäß Abs. 2 nicht überschreiten.

(4) Ist der gemäß einer bestimmten Ziffer des § 15 Abs. 2 oder des § 18 oder des § 25 Abs. 1 oder des § 26 Abs. 1 zu berechnende Provisionsbetrag geringer als der mit dem Prozentsatz der nächstniederen Ziffer vom Höchstbetrag dieser Ziffer berechnete Provisionsbetrag, so gilt der Provisionsbetrag gemäß der nächstniederen Ziffer als Höchstbetrag.

§ 13. Die Immobilienmakler haben in den für den Kundenverkehr bestimmten Geschäftsräumen die für Vermittlungen zulässigen Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen mit dem ausdrücklichen Hinweis, daß es sich um Höchstbeträge handelt, ersichtlich zu machen. Diese Ersichtlichmachung hat auch dann zu erfolgen, wenn die Vermittlung von Rechtsgeschäften betreffend bestimmte Objekte in Schaufenstern, Schaukästen und dergleichen angeboten wird. Bei der Ersichtlichmachung ist auch auf die Höhe der Umsatzsteuer hinzuweisen.

§ 14. Vermittelt der Immobilienmakler einen Vertrag, mit dem einem Auftraggeber das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), so darf die mit diesem Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Hälfte des für das im Maklervertrag genannte Geschäft festgelegten Höchstbetrages nicht übersteigen. Macht der Auftraggeber von seinem Optionsrecht Gebrauch, so darf die für diesen Fall vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Differenz zwischen dem für das betreffende Geschäft festgelegten Höchstbetrag und der für die Vermittlung des Optionsvertrages zu bezahlenden Provision oder sonstigen Vergütung nicht übersteigen.

Vermittlung von Kauf- und Tauschgeschäften über Immobilien und Unternehmen

§ 15. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung

1. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles oder
2. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches eines Liegenschaftsteiles, an dem Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird oder
3. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches von Unternehmen aller Art oder
4. von Beteiligungen aller Art an Unternehmen oder
5. einer Abgeltung für ein Superädifikat auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück

darf den im Abs. 2 jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen.

(2) Als Höchstbetrag wird in Prozenten des Wertes (§ 16) festgelegt:

1. bei einem Wert bis 36 336,42 Euro 4 Prozent
2. bei einem Wert von mehr als 36 336,42 Euro 3 Prozent

Berechnung des Wertes

§ 16. (1) Der Wert gemäß § 15 Abs. 2 ist nach dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Betrag, der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, den Hypotheken und sonstigen geldwerten Lasten sowie den Haftungsübernahmen entspricht, zu berechnen. Im Falle des Erwerbes von Gesellschaftsanteilen werden überdies die diesen Anteilen zuzuordnenden Verbindlichkeiten hinzugerechnet. Der Verkehrswert der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art ist hinzuzurechnen, sofern er nicht schon im Kaufpreis für das Objekt

enthalten ist.

Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler

§16 (2) Wird im Alleinvermittlungsauftrag vereinbart, daß der Auftraggeber die Provision auch ohne Vermittlungserfolg zu bezahlen hat, wenn das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, so ist der Berechnung der Provisionshöhe der im Alleinvermittlungsauftrag festgelegte Preis zugrunde zu legen, wenn der vereinbarte Kaufpreis höher ist.

(3) Im Falle eines Tausches gilt als Wert gemäß § 15 Abs. 2 bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert der höhere Verkehrswert.

(4) Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines Objektes gemäß Abs. 3 sind auch die Verkehrswerte der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art in Rechnung zu stellen, sofern diese nicht bereits im Verkehrswert enthalten sind.

Vermittlung von Hypothekendarlehen

§ 17. Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines Hypothekendarlehens darf den Betrag von zwei Prozent der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung des Hypothekendarlehens im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung fünf Prozent der Darlehenssumme nicht übersteigen.

Vermittlung von Baurechten

§ 18. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung von Baurechten darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:

Dauer des Baurechtes	Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses
1. von 10 bis 30 Jahren	3 Prozent
2. über 30 Jahre	2 Prozent

(2) Der Höchstbetrag gemäß Abs. 1 Z 2 darf höchstens von einem Baurechtszins für 45 Jahre berechnet werden.

Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume

§ 19. (1) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über Geschäftsräume aller Art (Lokale, Verkaufsräume, Magazine, Garagen, Werkstätten, Arbeits-, Büro- oder Kanzleiräume, Lager- und Einstellplätze usw.) darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses (§ 24) nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf mindestens zwei, jedoch nicht mehr als drei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf weniger als zwei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(2) Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines befristeten oder unbefristeten Haupt- oder Untermietvertrages über Geschäftsräume darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(3) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über Geschäftsräume aller Art eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart und beträgt die Mietdauer insgesamt höchstens drei Jahre, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf jenen Betrag ergänzt, der unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer den jeweils festgelegten Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bildet. Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über Geschäftsräume aller Art eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart und beträgt die Mietdauer insgesamt mehr als drei Jahre oder wird für den Fall der Umwandlung des befristeten in einen unbefristeten Mietvertrag eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf sowohl die mit dem Mieter als auch die mit dem Vermieter vereinbarte weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den dreifachen monatlichen Bruttomietzins ergänzt.

Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

§ 20. (1) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses (§ 24) nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf nicht mehr als drei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler

§20 (2) Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines befristeten oder unbefristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen. Dies gilt nicht für die Vermittlung eines Mietvertrages über Wohnungen, die Mietern als Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden, sofern der Immobilienmakler nur mit dem ihn beauftragenden Eigentümer oder Bauorganisator eine Vereinbarung über eine Provision oder sonstige Vergütung trifft.

(3) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf jenen Betrag ergänzt, der unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer den Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bildet, höchstens jedoch einem halben monatlichen Bruttomietzins entspricht. Wird für den Fall der Umwandlung des befristeten Mietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus in einen unbefristeten Mietvertrag eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf sowohl die mit dem Mieter als auch die mit dem Vermieter vereinbarte weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den Höchstbetrag nach § 20 Abs. 1 oder Abs. 2 ergänzt, höchstens jedoch einem halben monatlichen Bruttomietzins entspricht.

Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter

§ 21. (1) Vermittelt ein Immobilienverwalter einen Mietvertrag über eine Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er betraut ist, so darf die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Hälfte der nach § 20 Abs. 1 zu berechnenden Beträge nicht übersteigen. § 20 Abs. 3 ist sinngemäß anzuwenden. Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(2) Vermittelt ein Immobilienverwalter einen kürzer als auf zwei Jahre befristeten Mietvertrag über eine Wohnung, die in einem von ihm verwalteten Haus gelegen ist, so darf die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(3) Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist.

Vermittlung besonderer Abgeltungen

§ 22. Die mit dem Vermieter und mit dem Vormieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder die Einräumung von Rechten darf jeweils fünf Prozent des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer) nicht übersteigen.

Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen

§ 23. Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen darf den Betrag des einfachen monatlichen Mietzinses nicht übersteigen.

Bruttomietzins

§ 24. (1) Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- oder Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Zu den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gehören insbesondere auch Maschinen und Geräte und sonstige Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt.

(2) Bei der Berechnung der Provision oder der sonstigen Vergütung für die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

Vermittlung von Pachtverhältnissen insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft

§ 25. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, wie insbesondere von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Gütern), oder von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:

Dauer des Pacht	Höchstbetrag der Provision oder sonstigen
-----------------	---

Vergütung in Prozenten des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtschillings	
1. bis zu 6 Jahren	5 Prozent
Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler	
§25 Abs1	
2. bis zu 12 Jahren	4 Prozent
3. bis zu 24 Jahren	3 Prozent
4. über 24 Jahre	2 Prozent
(2) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der nicht auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, wie insbesondere von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Gütern), oder von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben darf den Betrag von fünf Prozent des auf die Pachtdauer von fünf Jahren entfallenden Pachtschillings nicht übersteigen.	
(3) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Ablöse für Vieh-, Feld- und Gutsinventar, Erntevorrat o. dgl. darf drei Prozent des Gegenwertes dieses Zugehørs nicht übersteigen.	
Vermittlung von Pachtverhältnissen an Unternehmen	
§ 26. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von nicht durch § 25 erfaßten Unternehmen aller Art darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:	
Dauer des Pacht	Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtschillings
1. bis zu 5 Jahren	5 Prozent
2. bis zu 10 Jahren	4 Prozent
3. über 10 Jahre	3 Prozent
(2) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der nicht auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von nicht durch § 25 erfaßten Unternehmen aller Art darf den Betrag des auf die Pachtdauer von drei Monaten entfallenden Pachtschillings nicht übersteigen.	
(3) Die mit dem Verpächter und mit dem Vorpächter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Abgeltung für Investitionen oder Einrichtungsgegenstände darf jeweils fünf Prozent des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages nicht übersteigen.	
Vergütung bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte	
§ 27. Die mit dem Überlasser vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für eine nicht unter die §§ 18 bis 26 fallende Vermittlung von Verträgen, aus denen ein Nutzungs- oder Gebrauchsrecht an Geschäftsräumen aller Art oder an Wohnungen oder Einfamilienhäusern erfließt, darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttoentgeltes nicht übersteigen. Die mit dem Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für eine nicht unter die §§ 18 bis 26 fallende Vermittlung von Verträgen, aus denen ein Nutzungs- oder Gebrauchsrecht an Wohnungen oder Einfamilienhäusern erfließt, darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttoentgeltes nicht übersteigen. §§ 20 bis 22 und 24 sind sinngemäß anzuwenden.	

11.6. Provisionspflicht trotz Fehlens des Vermittlungserfolges

11.6.1. Die Verpflichtung zur Zahlung der Regelprovision (vgl Pkt1.19) gilt auch für den Fall, wenn

11.6.1.1. der Vertragsabschluss **wider Treu und Glauben** nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen des bisherigen Verhandlungsverlaufes einen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen **Rechtsakt unterläßt**;

11.6.1.2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein **zweckgleichwertiges** Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

11.6.1.3. das Rechtsgeschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern **mit einer anderen Person** zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von 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 bekanntgeben hat;

11.6.1.4. das Rechtsgeschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein **gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht** ausgeübt wird;

11.6.1.5. auf Grund der Tätigkeit des Maklers zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein zweckgleiches **Geschäft** (vgl. auch 1.12.) zustande kommt;

11.6.1.6. der Vertrag zu anderen, vom Anbot **abweichenden Bedingungen** abgeschlossen wird und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit des Maklers erfolgt;

11.6.1.7. der Vertrag **über ein anderes Objekt** des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird und der Vertragsabschluss aufgrund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit des Maklers erfolgt ist.

11.7. Besondere Rechtsfolgen der nicht fristgerechten Zahlung einer Minderprovision

Wenn zwischen dem Makler und dem AG eine Minderprovision (vgl. Pkt. 1.20), in welcher Form und wann auch immer, rechtswirksam vereinbart oder vom Makler, in welcher Form und wann auch immer, rechtswirksam dem AG zugesagt wurde, so besteht dieser Minderprovisionsanspruch des AG jeweils immer nur dann, wenn die Minderprovision spätestens innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungsstellung des Maklers (folgend auch als „**Minderprovisionsrechnung**“ bezeichnet) auf dessen Konto bei der Salzburger Landeshypothekenbank IBAN: AT 30 5500 0118 0002 1849 (oder einem anderen vom Makler in der Rechnung angegebenen Konto) vollständig einlangt (entscheidend dabei ist das Datum der Wertstellung).

Sollte die Zahlung, aus welchen Gründen auch immer, nicht fristgerecht und/oder nicht vollständig einlangen, ist der Makler diesfalls insbes. berechtigt, jederzeit und unbefristet, dem AG die Regelprovision (vgl., Pkt 1.19) mittels abgeänderter Rechnung - folgend auch als „**Regelprovisionsrechnung**“ bezeichnet - vorzuschreiben, wobei der sich daraus ergebende Rechnungsbetrag zur Gänze, rückwirkend mit dem Datum der Minderprovisionsrechnung fällig wird. Im Zusammenhang gilt auch: Insbes. eine, wann auch immer erfolgende, spätere Vorschreibung oder Nichtvorschreibung der Regelprovision bzw. der Regelprovisionsrechnung des Maklers an den AG bedeutet keinerlei -auch keinen teilweisen- Verzicht des Maklers darauf. Der Makler kann die Regelprovision unbefristet gegenüber dem AG jederzeit geltend machen.

Ein gänzlicher oder teilweiser Verzicht des Maklers auf die Geltendmachung der Regelprovision (im Falle der nicht vollständigen Bezahlung der Minderprovisionsrechnung innerhalb von 14 Tagen einlangend ab Minderprovisionsrechnungsdatum beim Makler bei vorheriger rechtswirksamer Vereinbarung einer Minderprovision oder rechtswirksamen diesbzgl. Zusage durch den Makler) ist ausnahmslos immer nur dann gegeben, wenn der Makler gegenüber dem AG schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift ausdrücklich erklärt, unwiderruflich und bedingungslos auf die Regelprovision ganz oder teilweise zu verzichten.

12. Weitergabe - schriftliche Zustimmung

Jede Bekanntgabe der von dem Makler angebotenen Objekte, oder der von ihm erteilten Objektinformationen bzw der von diesem namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an dritte Personen bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Maklers.

13. Alleinvermittlungsauftrag

13.1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei einem dem Makler erteilten Alleinvermittlungsauftrag, zur Bezahlung der Regelprovision (vg. Pkt. 1.19) **auch für den Fall, dass:**

13.1.1. der Auftraggeber mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten **während oder nach Ablauf** der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das Rechtsgeschäft abschließt oder

13.1.2. der Makler **in anderer Weise als durch Namhaftmachung** (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit), verdienstlich tätig geworden ist oder

13.1.3. der Auftraggeber mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist ein **zweckgleiches Geschäft (vgl. auch 1.12.)** abschließt oder

13.1.4. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig **ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst** wird oder

13.1.5. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages **vertragswidrig durch die Vermittlung** eines anderen vom Auftraggeber beauftragten **Maklers** zustande gekommen ist oder

13.1.6. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages **auf andere Art** als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers **zustande gekommen** ist.

14. Folgegeschäft

14.1. Im Falle eines **Folgegeschäfts**, innerhalb von drei Jahren nach rechtswirksamen Abschluss des von dem Makler vermittelten Vertrages über eine Immobilie (Fristbeginn bei Kauf: mit grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages) - dieser Vertrag wird folgend kurz als „**der Hauptvertrag**“ bezeichnet - hat der Makler Anspruch auf eine Provision aus dem Folgegeschäft,

mit dem gleichen Provisionsatz wie zu dem Hauptvertrag, sofern sich nicht der Immobilienmakler - Verordnung gesetzlich zwingend ein anderer Provisionsatz ergibt -

also einen Anspruch auf **Ergänzungsprovision** zur Provision aus dem Hauptvertrag. Der Anspruch auf Ergänzungsprovision besteht auch dann, wenn der Makler bei dem Folgegeschäft nicht verdienstlich tätig geworden ist.

14.2. Bei einem Folgegeschäft ist der Auftraggeber verpflichtet den Makler eigenständig von dessen rechtskräftigem Abschluss **schriftlich** und durch Übermittlung einer vollständigen **Kopie** des abgeschlossenen **Vertrages** zum Folgegeschäft zu **informieren**.

15. Optionsvertrag Provisionshöhe

15.1. Ist Gegenstand des Maklervertrages die Vermittlung eines **Optionsvertrages**, so hat der Auftraggeber im Falle der Einräumung eines Optionsrechts 50% des jeweils für das Geschäft zur Anwendung gelangenden Provisionshöchstsatzes zu bezahlen. Dieser Betrag wird bei Ausübung seines Optionsrechts angerechnet.

15.2. Entschließt sich der Interessent, **an Stelle eines Miet- oder Kaufvertrages** vorerst einen **Optionsvertrag** abzuschließen, so hat der Makler mit Rechtswirksamkeit des Optionsvertrages einen

Anspruch auf 50% der mit dem Optionsberechtigten vereinbarten Provision. Wird die zulässige Provisionshöhe für den Abschluss des Rechtsgeschäfts nicht ausgeschöpft, so ist der Makler berechtigt, 50% der gesetzlich zulässigen Abnehmerprovision als Optionsprovision zu vereinbaren. Im Fall der Ausübung des Optionsrechts schuldet der Optionsberechtigte den jeweils vereinbarten Differenzbetrag auf die mit ihm vereinbarte Provision.

16. Zulässigkeit des Gemeinschaftsgeschäftes

Der Makler hat das jederzeitige Recht, das zu vermittelnde Objekt im oder auch im Wege eines Gemeinschaftsgeschäftes zu vermitteln. Dazu bedarf es nicht der Zustimmung des Auftraggebers. Für den Auftraggeber fallen dadurch keine zusätzlichen Kosten an.

17. Informations- Mitteilungs- und Anweisungspflichten des Auftraggebers zur weiteren Vertragsabwicklung

Der Auftraggeber hat den Makler, spätestens nach Vertragsabschluss (falls diesem ein Anbot vorausgeht: mit Anbotsannahme) zum Vermittlungsobjekt, umfassend und laufend über den weiteren Verlauf der Abwicklung des Vermittlungsgeschäftes jeweils bis zum Zeitpunkt der vollständigen Bezahlung der Provision schriftlich zu informieren, sofern diese Informationen objekts- und/oder provisionsrelevant sind, insbes. auch

- den (die) Namen, die Adresse(n) und die Emailadresse(n) des (der) Verfasser(s), aller von den Vertragsparteien zum Vermittlungsobjekt unterschriebenen Vertragsurkunde(n) bekannt zu geben und den(die) Verfasser schriftlich anzuweisen, alle vertragsrelevanten Urkunden (zB den allseits unterschriebenen Miet- oder den grundbuchsfähigen Kaufvertrag) nach deren Unterfertigung durch die Vertragsparteien dem Makler unverzüglich in Kopie zu übermitteln

- den (die) Vertragsverfasser gegenüber dem Makler unverzüglich und schriftlich hins. aller objekts- und/oder provisionsrelevanter Umstände von seiner (ihrer) Verschwiegenheitsverpflichtung zu entbinden.

Sollte der Auftraggeber der Verkäufer des vermittelten Objektes sein, hat dieser den Vertragsverfasser bzw. den Treuhänder unverzüglich schriftlich verbindlich anzuweisen, aus dem auf dem Treuhandkonto erliegenden Kaufpreis, die mit dem Makler vereinbarte Provision, nicht an den Verkäufer auszuzahlen, sondern direkt an den Makler zu überweisen.

18. Rücktrittsrecht des Verbrauchers:

18.1. Ist der Auftraggeber des Maklers Verbraucher, steht diesem bei Fern- und Auswärtsgeschäften (vgl FAGG) das Recht zu, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Das Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn der Makler aufgrund des ausdrücklichen Verlangens des Auftraggebers sowie der Bestätigung des Auftraggebers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist mit der Durchführung des Auftrages begonnen haben und der Auftrag (zB durch Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit) vollständig erfüllt hat. Wurde die Leistung des Maklers vor Erklärung des Rücktritts bereits teilweise erbracht, so besteht die Pflicht des Auftraggebers zur Zahlung einer anteiligen Provision. Das Rücktrittsrecht des Auftraggebers besteht weiters nicht, wenn der Auftrag an dem Makler in dessen Büro erteilt oder wenn die Geschäftsverbindung mit dem Makler vom Adressaten des Anbots selbst angebahnt wurde. Die Erklärung des Rücktritts kann grundsätzlich formfrei erfolgen. Die Verwendung des zur Verfügung gestellten Widerruf-Formulars wird jedoch empfohlen.

18.2. Ist der Auftraggeber des Maklers Verbraucher und gibt eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstiges Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal

besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung seines dringenden Wohnbedürfnisses oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach Abgabe der Vertragserklärung erklärt werden (vgl § 30a KSchG). Wird die Rücktrittserklärung an den Makler gerichtet, so gilt die Rücktrittserklärung auch für einen im Zuge der Abgabe der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Frist beginnt zu laufen, sobald der Auftraggeber eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Erklärung des Rücktritts kann grundsätzlich formfrei erfolgen. Die Verwendung des allenfalls zur Verfügung gestellten Widerrufformulars wird jedoch empfohlen.

19. Erfüllungsort

Soferne sich nicht zwingend nach dem KSchG ein anderer Erfüllungsort ergeben sollte, gilt Folgendes:

Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in der Landeshauptstadt Salzburg vereinbart..

20. Gesamthandhaftung

Für den Fall einer Mehrheit von Auftraggebern haften diese dem Makler für alle Verpflichtungen der Auftraggeber zur ungeteilten Hand.

21. Aufrechnungsverbot

21.1. Ist der Auftraggeber Unternehmer ist er nicht berechtigt Forderungen, welcher Art auch immer, gegenüber Forderungen des Maklers aufzurechnen.

21.2. Ist der Auftraggeber Verbraucher ist das Aufrechnungsverbot gem 21.1. insofern eingeschränkt, als dem Auftraggeber die Aufrechnung mit Forderungen zusteht, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Auftraggebers stehen, die gerichtlich festgestellt oder die von dem Makler anerkannt worden sind.

22. Auslegungsregelung

22.1. Bei (allfälligen) Widersprüchen oder in Zweifelsfällen (beides im Folgenden auch nur kurz als „der **Widerspruchspunkt**“ bezeichnet), zB.

- in den AGB und/oder
- in dem Maklervertrag (unabhängig davon, wie dieser im Einzelnen betitelt wird, zB. als der Maklervertrag, der Alleinvermittlungsauftrag, der schlichte Maklervertrag, der Besichtigungsschein, usw), und/oder
- in der NÜ Kauf und/oder
- in der NÜ Miete und/oder
- betreffend Provisionssätzen, die im Maklervertrag und in einem Kauf- oder Mietanbot genannt werden, gilt Folgendes:

22.1.1. Die AGB gelten immer und im vollen Umfang, außer diese verstoßen gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen, wobei diesfalls in den davon betroffenen Bereichen die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen gelten.

Bei einem Widerspruch zwischen den AGB und dem Maklervertrag gelten im widersprüchlichen Teil die AGB.

22.1.2. Widerspruch Anbot-Minderprovisionsvereinbarung

Soferne zwischen dem AG und dem Makler eine Minderprovision (vgl 1.20) rechtswirksam vereinbart wurde, so gilt dieser Provisionssatz (soferne sich nicht zB aus 11.7. anderes ergibt). Sollte jedoch in

einem vom AG unterschriebenen Kauf- oder Mietanbot eine höhere Provisionshöhe angegeben sein, die vom AG im Falle der rechtswirksamen Anbotsannahme an den Makler zu zahlen, so ist dieser höhere Provisionsatz vom Auftraggeber an den Makler zu zahlen.

22.2. Sollten sich aus einem vom Auftraggeber unterfertigten Kauf- oder Mietanbot auch Verpflichtungen, Erklärungen und/ oder Zusagen des Auftraggebers gegenüber dem Makler ergeben, so gelten diese als zwischen dem Auftraggeber und dem Makler als vereinbart.

23. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen in den AGB und/oder im Maklervertrag gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoßen, so gelten diese Bestimmungen nur in dem zwingend davon betroffenen Bereich nicht. Sie sind dann so auszulegen, dass sie der betroffenen Bestimmung weitestgehend in deren Sinn und Zweck nahekommen und den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Die übrigen Bestimmungen werden davon nicht betroffen.


24. Rechtliche Empfehlungen zum Immobilienerwerb

Auf der Homepage des Maklers gibt es unter der Rubrik „Leistungen“, die Unterrubrik „Rechtstipps“. Darunter findet man „Rechtliche Empfehlungen zum Immobilienerwerb“. Der Makler empfiehlt dem Auftraggeber diese umgehend, nach Möglichkeit bereits vor Auftragserteilung an den Makler, einzusehen, auszudrucken und zu genauestens lesen. Weder der jeweilige Verfasser dieser Rechtlichen Empfehlungen noch der Makler übernehmen aber für diese eine immer wie geartete Haftung oder Gewährleistung.

25. Datenschutzinformation

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Auftraggeber durch den Makler erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht informiert über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten.

Folgend wird der Auftraggeber auch kurz als „ der AG“ bezeichnet

Verantwortlicher:	Mag. Gabriela Paumgartner, auftretend auch unter: Paumgartner Eccli Immobilien, GISA Zahl 29 822935, konzessionierte Immobilienmaklerin, M: +43 (0)664 1544066 E: gp@pe-immo.at www.pe-immo.at 
Datenschutzbeauftragter:	Es ist <u>kein</u> Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
Zu welchem Zweck verarbeitet der Makler die Daten des AG:	Auftraggeberverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten
Rechtsgrundlage:	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
Wie lange speichert der Makler die Daten des AG:	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller

	Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
An wen gibt der Makler Daten des AG weiter (mögliche Empfängerkategorien):	<p>Der Makler speichert und verarbeitet die diesem übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht.</p> <p>Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte);</p> <p>an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen)</p> <p>Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind.</p> <p>Keinesfalls wird der Makler die Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Mitarbeiter und allfällige Dienstleistungsunternehmen des Maklers sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.</p>
Datenübertragbarkeit	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen. Es besteht keine automatische Entscheidungsfindung (Profiling.). Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Als betroffener Person steht dem Auftraggeber grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung deren Rechte kann sich dieser wenden an:

Datenschutzrecht verstößt oder dessen datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, kann sich dieser bei der Datenschutzbehörde beschweren.

26. Urheber-Verwertungsrecht

26.1. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass alle Unterlagen (zB Pläne, Fotos, usw), insbes. die er dem Makler im Zusammenhang mit dem Vermittlungsobjekt gibt, vom Makler auch zulässig, in welcher Form auch immer, uneingeschränkt veröffentlicht und/oder Dritten zugänglich gemacht werden können, ohne dass dadurch irgendwelche Rechte, insbes. Dritter, verletzt werden. Sollten dem Rechte Dritter, welcher Art auch immer, auch nur teilweise, entgegenstehen, so hat dies der Auftraggeber dem Makler sofort, spätestens mit der Übergabe oder Übermittlung, ausdrücklich schriftlich und zusätzlich mit einem „Sperrvermerk“ anzuzeigen.

Aus der Einhaltung dieser Verpflichtungen hat der Auftraggeber den Makler gänzlich schad- und klaglos zu halten.

26.2. An den vom Makler für das Vermittlungsobjekt erstellten Unterlagen (zB Expose'), welcher Art auch immer, kommen diesem uneingeschränkt und unbefristet alle Urheber- und Verwertungsrechte uneingeschränkt zu, außer der Makler gibt ausdrücklich anderes schriftlich bekannt.

27. Schriftform/Email/ Änderungsmitteilungspflicht Auftraggeber: Name, Adresse, TelNr., Emailadresse

27.1. Vereinbarungen bedürfen für Ihre Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis.

27.2. Als schriftliche Mitteilungen gelten auch solche via Email oder Fax oder whatsApp, soferne diese in ausgedruckter Form vorliegen. Vereinbarungen können rechtswirksam auch per Email oder Fax oder whatsApp getroffen werden, soferne dadurch ein übereinstimmender Vertragswille nachweisbar ist und diese in ausgedruckter Form vorliegen.

27.3. Der Auftraggeber verpflichtet sich während aufrechten Vertragsverhältnisses zum Makler und bis zur vollständigen Provisionszahlung dem Makler unverzüglich folgende Änderungen schriftlich bzw. per Email mitzuteilen:

Namensänderungen

Adressänderungen

Änderungen seiner Mobil- und Festnetznummer

Änderung seiner Emailadresse

28. Gerichtsstand

Gerichtsstand bei Klagen gegen den Auftraggeber ist der Wohnsitz oder gewöhnliche Aufenthalt oder, falls der Auftraggeber weder über Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich verfügt, der Ort seiner Beschäftigung in Österreich im Sinne des § 14 KSchG. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so gilt die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes am Sitz des Unternehmens des Maklers als Gerichtsstand.