

Inhaltsverzeichnis:

1. **Begriffsbestimmungen**
2. **Geltungsbereich der AGB**
3. **Doppelmakler**
4. **Dringende Prüfungsempfehlung des Maklers an den AG**
5. **Pflichten des Abgebers**
6. **Pflichten des Interessenten**
7. **Objektanbot unverbindlich-freibleibend**
8. **Verbot für Interessenten des Informations-Unterlagengebrauchs bei Rücktritt**
9. **Maklerhaftung-Maklerhaftungsbeschränkung-Maklerhaftungsausschluss-Mitarbeiter**
10. **Bekanntgabe einer bereits bekannten Geschäftsgelegenheit durch den Makler an den AG**
11. **Provision-Provisionshöhe-Zahlungsverzugsfolgen**
12. **Weitergabe von Objektinformationen durch den AG**
13. **Alleinvermittlungsauftrag**
14. **Folgegeschäft**
15. **Optionsvertrag-Provisionshöhe**
16. **Zulässigkeit Gemeinschaftsgeschäft**
17. **Informations-Mitteilungs-Anweisungspflichten des AG zur weiteren Vertragsabwicklung**
18. **Rücktrittsrecht Verbraucher**
19. **Erfüllungsort**
20. **Gesamthandhaftung**
21. **Aufrechnungsverbot**
22. **Auslegungsregel**
23. **Salvatorische Klausel**
24. **Rechtliche Empfehlungen zum Immobilienerwerb-Linkhinweis**
25. **Datenschutzinformation**
26. **Urheber-Verwertungsrecht**
27. **Schriftform/Email/Änderungsmitteilungspflicht des AG**
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**“ (=AG) wird (werden) der (die) Abgeber bw. die Abgeberin(nen) und der (die) Interessent(en) bzw die Interessentin(nen) der Immobilie bezeichnet.

1.4. Als „**der Abgeber**“ wird (werden) der(die)jenige(n) bezeichnet, der (die) die Rechte an einer Immobile abgibt (abgeben) (zB. Verkauf, Vermietung, usw.)

1.5. Als „**der Interessent**“ wird (werden) der(die)jenige(n) bezeichnet, der (die) 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 **Alleinvertmittlungsauftrag** 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 nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen** der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F (vgl. nachfolgenden Pkt. 10.3.), die der Auftraggeber an den Makler zu zahlen hat, ist derjenige, der 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 der 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 Provisionshöchstätzen der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F (vgl. insbes. Punkte 11.5. und 11.6.) ergibt

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

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 Prüfeempfehlung an den AG und die Gründe dafür (vgl. u.a. auch Pkte 5.8. bzw. 6.2. der AGB).

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) 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 notwendige Prüfpflicht des Auftraggebers, gem. den AGB, erfolgen nachstehend beispielsweise Ausführungen zum MRG 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/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> 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.

Nachfolgend ein Auszug aus dem 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 eingerichteten 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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes.

(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.

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 Categoriesystem 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
ab 1.2.2018: 0,90 Euro)

Beachte für folgende Bestimmung

zum Bezugszeitraum vgl. § 49g und BGBI. 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 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 angewendet 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.

(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.

Wiener Mietenrechner

<https://www.wien.gv.at/wohnen/miete-berechnen>

Richtwertmietzins berechnen/Anwendbarkeit des Richtwertes feststellen/Kategorie ermitteln/Lagezuschlag abfragen

<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>

4.3. Gilt für alle Verträge (zB. Kauf- oder Bestandverträge) über Vermittlungsobjekte, die durch Stellung eines Angebotes zustande kommen: Der Makler empfiehlt dringend die Textierung jedes Angebotes durch einen Juristen (Rechtsanwalt oder Notar) überprüfen zu lassen und dieses erst dann, gegebenenfalls ergänzt oder berichtigt zu unterfertigen. Jedenfalls übernimmt der Makler für die Textierung des Angebotes keine Haftung oder Gewährleistung.

5. Pflichten des Abgebers

Der Abgeber:

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

5.2. hat dem Makler **alle wesentlichen Informationen zum Vermittlungsobjekt, insbes. jene die notwendig und zweckmäßig für den Interessenten wissenswert sind oder für diesen von Interesse sein könnten**, unaufgefordert, unverzüglich und nachweislich schriftlich zu erteilen und alle **Unterlagen** dazu zu übergeben und/oder unaufgefordert die zur Beschaffung der Unterlagen und Informationen notwendigen Vollmachten schriftlich, eigenhändig unterfertigt, zu erteilen und dem Makler zu übermitteln, damit der diese an den Interessenten weiterleiten kann;

5.3. hat dem Makler, insbesondere sämtliche dem Abgeber, bekannte **Mängel** des Vermittlungsobjektes sowie insbesondere sonstige wertbestimmende Umstände nachweislich schriftlich und unverzüglich bekannt zu geben, damit der 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 vollständig 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 gegenüber dem Makler **die Prüfpflicht gem Pkt. 4. der AGB und** für alle für die Vermittlung direkt oder indirekt zusammenhängenden Umstände, zB. für die Prüfung aller damit zusammenhängender vertraglicher Unterlagen und Schriftstücke, aller öffentlich zugänglichen Vermittlungsinformationen und -bewerbungen des Objektes (zB auf der Homepage des Maklers oder in Inseraten, usw), für Prüfung der Textierung der Kauf- oder Mietanbote, für die Prüfung der Textierung des Kaufvertrages- oder des Mietvertrages, für die Prüfung aller Wirtschaftlichkeitsfragen und aller wirtschaftlicher Auswirkungen, zur Prüfung aller rechtlichen Fragen, zur Prüfung aller steuerlicher und gebührenrechtlicher Fragen und Auswirkungen, zur Prüfung aller baulichen Fragen und aller baulichen und baurechtlichen Umstände, usw., einschlägig qualifizierte dritte Personen als Fachleute eigenständig beizuziehen und zu beauftragen (zB Rechtsanwalt, Steuerberater, Bausachverständige, usw) und zwar unverzüglich und insbes. vor Unterfertigung von irgendwelchen mit der Vermittlung des Objektes direkt oder indirekt im Zusammenhang stehenden Schriftstücken;

5.9. hat dem Interessenten unaufgefordert unverzüglich eine schriftliche Vollmacht zu übergeben, die es diesem ermöglicht alle behördlichen Unterlagen zum Vermittlungsobjekt einzusehen, zu kopieren und durch qualifizierte Fachleute überprüfen zu lassen;

5.10. hat alle durch die Erfüllung der ihm gem. AGB obliegenden Verpflichtungen in diesem Zusammenhang gewonnenen Erkenntnisse, sofern diese für den Makler relevant sind oder relevant sein könnten, diesem unverzüglich und schriftlich mitzuteilen.

6. Pflichten des Interessenten

6.1. Der Interessent hat:

6.1.1 alle Verpflichtungen, die sich aus den AGB für ihn ergeben einzuhalten;

6.1.2. gegenüber dem Makler die **Prüfpflicht** gem Pkt. 4. der AGB **und** für alle für die Vermittlung direkt oder indirekt zusammenhängenden Umstände, zB. für die Prüfung aller damit zusammenhängender vertraglicher Unterlagen und Schriftstücke, aller öffentlich zugänglichen Vermittlungsinformationen und -Bewerbungen des Objektes (zB auf der Homepage des Maklers oder in Inseraten, usw), für die Prüfung der Textierung von Angeboten für Vermittlungsobjekte, für die Prüfung der Textierung des Kaufvertrages- oder des Mietvertrages, für die Prüfung aller Wirtschaftlichkeitsfragen und aller wirtschaftlicher Auswirkungen, zur Prüfung aller rechtlichen Fragen, zur Prüfung aller steuerlicher und gebührenrechtlicher Fragen und Auswirkungen, zur Prüfung aller baulichen Fragen und aller baulichen und baurechtlichen Umstände, usw., einschlägig qualifizierte dritte Personen als Fachleute eigenständig beizuziehen und zu beauftragen (zB Rechtsanwalt, Steuerberater, Bausachverständige, usw) und zwar unverzüglich und insbes. vor

Unterfertigung von irgendwelchen mit der Vermittlung des Objektes direkt oder indirekt im Zusammenhang stehenden Schriftstücken;

6.1.3. alle durch die Erfüllung der ihm gemäß AGB obliegenden Verpflichtungen in diesem Zusammenhang gewonnenen Erkenntnisse, sofern diese für den Makler relevant sind oder relevant sein könnten, diesem unverzüglich und schriftlich mitzuteilen.

6.2. Informationsweitergabeverbot

Dem Interessenten ist bis zum rechtswirksamen Abschluss des Rechtsgeschäftes das Vermittlungsobjekt betreffend jegliche Informationsweitergabe das Vermittlungsobjekt direkt oder indirekt betreffend an Dritte untersagt (darunter fallen auch zB. Freunde, Partner), sofern der Makler dieser nicht zuvor schriftlich zugestimmt hat. Bei jeder-auch genehmigten-Informationsweitergabe des Interessenten an Dritte hat sich dieser zuvor schriftlich vom Empfänger-unter Anführung dessen vollständigen Namens, Adresse und Emailadresse (falls vorhanden)- dessen Informationsweitergabeverbot schriftlich bestätigen zu lassen und diese Urkunde an den Makler zu übersenden.

7. Objektanbot unverbindlich - freibleibend

Sämtliche Objektangebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich bis zu dem Zeitpunkt als hinsichtlich des Vermittlungsobjektes ein bindendes Rechtsgeschäft zwischen dem Abgeber und dem Interessenten zustande kommt. Dies bedeutet auch, dass bis dahin eine Zwischenverwertung, zB. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Zwischenverpachtung durch den Makler immer vorbehalten ist. Dem Interessenten steht kein Anspruch auf Anbotsannahme durch den Abgeber zu; dies selbst dann nicht, wenn das gelegte Anbot dem Objektanbot vollinhaltlich entspricht. 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 haftet für alle von ihm verschuldeten Vermögensschaden im Verbrauchergeschäft nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler gegenüber dem AG nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit.

9.2. Die Haftung des Maklers ist insbes. auch für alle Schäden, die dem Interessenten im Rahmen einer **Besichtigung** eines vom Makler angebotenen Objektes, insbesondere einer Baustelle, entstehen, ausgeschlossen, 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.

9.3. Der Makler haftet auch dann nicht für die Richtigkeit von Informationen, welcher Art auch immer, die er mündlich oder schriftlich oder elektronisch bereit hält, verfasst, mitteilt, veröffentlicht, weitergibt oder bekanntgibt, wenn er diese vom Abgeber erhalten hat oder bei denen der Abgeber seine in diesem Zusammenhang bestehenden Verpflichtungen gem. obigen Pkten. 4. und/oder 5. verletzt hat oder bei denen der Interessent seine in diesem Zusammenhang bestehenden Verpflichtungen gem. obigen Pkten. 4. und 6. verletzt hat.

9.4. 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.

9.5. Der Makler haftet nicht, dass der Auftraggeber, 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.

9.6. 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.

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 Makler gegenüber dem Auftraggeber auf Zahlung der Provision** entsteht gem. § 7 MaklerG **mit Rechtswirksamkeit** (d.i. Willensübereinstimmung oder allfälliger Bedingungseintritt) **des vermittelten Geschäfts** (soferne sich nicht nachstehend ausdrücklich anderes ergibt) und ist **sofort fällig**. Der Anspruch auf Provisionszahlung entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung.

11.2. Für den Fall des **Zahlungsverzuges** sind vom Auftraggeber an den Makler **Verzugszinsen** von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu leisten, außer der AG ist Verbraucher. Diesfalls reduziert sich der Zinssatz auf 5%.p.a.

Im Übrigen wird hins. der Folgen des Zahlungsverzuges auch auf nachfolgenden Pkt 11.6.8. 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, schriftlich 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/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007765), (abrufbar unter dem LINK <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007765>) ergebenden **Vermittlungshöchstsatz an Vermittlungsprovision, nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen** der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F, zu bezahlen. Diese lauten (mit Fassungsdatum der AGB) zB. **wie folgt:**

Höchstbeträge

Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen

§ 11.

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

§ 12

Text

§ 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

Text

§ 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

Text

§ 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.

§ 15

Text

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**

§ 16

Text

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.

(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.

§ 17
Text

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

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.

(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 Bruttomietzins 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 Bruttomietzins 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 Bruttomietzins 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
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 hiefür 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. Die Zahlungsverpflichtung des AG zur Zahlung des Vermittlungshöchstsatzes nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F (vgl. obigen Pkt 11.5.) gilt auch für den Fall, wenn

11.6.1. 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**;

11.6.2. 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;

11.6.3. das Rechtsgeschäft 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 bekanntgeben hat. (**Informationsweitergabe**);

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

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

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

11.6.7. 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;

11.6.8. zwar 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, der AG aber die ihm vom Makler verrechnete Minderprovision (folgend als „**Minderprovisionsrechnung**“ bezeichnet) nicht so rechtzeitig und vollständig überweist, dass diese innerhalb von 14 Tagen ab Minderprovisionsrechnungsdatum vollständig auf dem Konto des Maklers einlangt. Der Makler ist diesfalls insbes. berechtigt jederzeit und unbefristet dem AG die Regelprovision mittels abgeänderter Rechnung (vgl., Pkt 1.19) - folgend auch als „**Regelprovisionsrechnung**“ bezeichnet- zu übermitteln, wobei der sich daraus ergebende Rechnungsbetrag, rückwirkend mit dem Datum der Minderprovisionsrechnung fällig wird.

Im Zusammenhang zu Pkt 11.6.8. 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.

11.7. Beachte auch 12.

12. Informationsweitergabeverbot: Der Auftraggeber ist bis zum rechtswirksamen Abschluss der Kaufvereinbarung, jegliche Informationsweitergabe das Vermittlungsobjekt direkt oder indirekt betreffend an Dritte untersagt, sofern der Makler dieser nicht zuvor schriftlich zugestimmt hat. Dritter ist jede Person (folgend als „**der Dritte**“ bezeichnet), die von der des Auftraggebers verschieden ist. Bei jeder -auch genehmigten- Informationsweitergabe an Dritte hat sich der Auftraggeber zuvor schriftlich vom Dritten - unter Anführung dessen vollständigen Namens, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse (falls vorhanden) - das Informationsweitergabeverbot des Dritten und dessen Zahlungspflicht der Regelprovision an den Makler bei Kaufabschluss durch den Dritten oder bei dessen Informationsweitergabe an einen weiteren Dritten, schriftlich bestätigen zu lassen (folgend als „**die Drittbestätigung**“ bezeichnet) und diese Urkunde an den Makler umgehend zu übersenden. Jedenfalls ist bei jeder Informationsweitergabe an Dritte (d.h. von jedem Dritten an jeden weiteren Dritten, usw) die Drittbestätigung an den Makler zu übersenden, sodass dieser die Informationsweitergabe lückenlos bis zu einem allfälligen Kaufabschluss eines Dritten nachvollziehen kann. Bei Verstößen gegen diese Bestimmung, die dazu führen, dass durch diese Informationsweitergabe das Vermittlungsobjekt an einen Dritten verkauft wird und dieser die Regelprovision binnen 14 Tagen nach Aufforderung nicht bezahlt, hat der Auftraggeber dem Makler im Sinne des §15 Abs 1 Z.3 MaklerG eine Provision von 3% des Kaufpreises zzgl 20%USt zu zahlen und sollten die Voraussetzungen des §12(2) ImmMV vorliegen, erhöht sich dieser Provisionsatz entsprechend auf den gem. dieser Bestimmung höchstzulässigen Provisionsatz. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für die Vermittlung von Tauschgeschäften, Bau- und Bestandrechten.

13. Alleinvermittlungsauftrag

13.1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei einem dem Makler erteilten Alleinvermittlungsauftrag, zur Bezahlung des **Vermittlungshöchstsatzes nach den jeweiligen Provisionshöchstsätzen** der Immobilienmakler Verordnung i.d.j.g.F. **Dies 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 Immobilienmakerverordnung 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 vermittelten Objekt, umfassend und laufend über den weiteren Verlauf der Abwicklung des Vermittlungsgeschäftes schriftlich zu informieren, sofern diese Informationen objekts- und/oder provisionsrelevant sind, insbes. auch

- den Namen, die Adresse, die Emailadresse des Verfassers der grundbuchsfähigen Vertragsurkunde unverzüglich und schriftlich bekanntzugeben und diesen schriftlich und verbindlich anzuweisen, alle vertragsrelevanten Urkunden (zB den allseits unterschriebenen Miet- oder Kaufvertrag) nach deren Unterfertigung durch die Vertragsparteien dem Makler unverzüglich in Kopie zu übermitteln
- den Vertragsverfasser gegenüber dem Makler unverzüglich und schriftlich hins. aller objekts- und/oder provisionsrelevanter Umstände von seiner Verschwiegenheits-verpflichtung 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

Für Objekte, die im Bundesland Salzburg vermittelt wurden ist Erfüllungsort Salzburg.

Für Objekte, die im Bundesland Wien vermittelt wurden ist Erfüllungsort Wien.

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 des Maklers zusteht, die im rechtlichen

Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Auftraggebers stehen, die gerichtlich festgestellt oder die von dem Makler anerkannt worden sind.

22. Auslegungsregelung

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

- den AGB und/oder
- dem Maklervertrag (unabhängig davon, wie dieser im Einzelnen betitelt wird, zB. als der Maklervertrag, der Alleinvermittlungsauftrag, der schlichte Maklervertrag, der Besichtigungsschein, Regelungen in einem Anbot, zB Kauf-oder Mietanbot, usw), und/oder
- der NÜ Kauf und/oder
- der NÜ Miete und/oder

gilt Folgendes:

Die AGB gelten immer und in vollem Umfang, außer und ausschließlich nur in dem Umfang nicht, als im Maklervertrag zu einem bestimmten Thema ausdrücklich und schriftlich, anderes vereinbart wurde. Sollte im Maklervertrag ein Thema nicht oder nur zum Teil behandelt werden, dass in den AGB geregelt wird, so gelten dazu die Regelungen des AGB.

Bei einem sonstigen Widerspruchspunkt zwischen den AGB und dem Maklervertrag gelten die AGB. Sollte sich auch aus dem Maklervertrag für den Widerspruchspunkt keine Regelung ergeben, dann gilt hins. des Widerspruchspunktes die NÜ Kauf bzw die NÜ Miete

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

PE PAUMGARTNER | ECCLI
IMMOBILIEN MIT AMBIENTE

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 automatisierte 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.

i 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:

Paumgartner | Eccli Immobilien, office@pe-immo.at, 0664 1544066

Wenn der Auftraggeber glaubt, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das 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. Vereinbarungen können rechtswirksam auch per Email getroffen werden.

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.