



ALLEINVERMITTLUNGSauftrag

(Vermittlungsvertrag gem. § 14 Maklergesetz)

AUFTRAGNEHMER: (Rechtsträger) _____

Der Auftragnehmer ist Immobilienmakler mit aufrechter RE/MAX-Lizenz und arbeitet im RE/MAX-Makler-Netzwerk nach den Regeln des RE/MAX-Code of Ethics. Er ist nicht berechtigt, im Namen des Auftraggebers Vertrags-erklärungen abzugeben oder Geschäfte abzuschließen.

AUFTRAGGEBER: (Name) _____

PLZ, Adresse: _____

Tel: _____ Mobil: _____ Fax/E-Mail: _____

Geb.Dat.: _____ Beruf: _____ Konsument: ja / nein

Alleineigentümer: ja

nein

verfügungsberechtigt als: _____

Nachweis: _____

1. AUFTRAGSBEDINGUNGEN:

Der Immobilienmakler wird zu den unten angeführten Bedingungen mit der Vermittlung der unten beschriebenen Immobilie beauftragt: Verkauf / Vermietung

Der Immobilienmakler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden.

Dieser Vertrag ist als Alleinvermittlungsauftrag **befristet bis** _____, Die Vertragspartner können den Alleinvermittlungsauftrag nach Fristablauf schriftlich verlängern. Falls keine schriftliche Verlängerung erfolgt, besteht das Vertragsverhältnis in Form eines unbefristeten allgemeinen Maklervertrages weiter. Dieser kann von beiden Vertragspartnern schriftlich ohne Angabe von Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden.

Der Auftraggeber ist nach **Beendigung** des Alleinvermittlungsauftrages berechtigt, auch andere Immobilienmakler mit der Vermittlung zu beauftragen. Er verpflichtet sich aber, den RE/MAX-Immobilienmakler davon unverzüglich schriftlich zu informieren.

2. VERMITTLUNGSOBJEKT:

Objekt-Art: _____

Verwendungszweck: _____

PLZ: _____ Adresse: _____

EZ: _____ KG: _____ GSt: _____

Größe: _____ m² Baujahr: _____ mögl. Bezugstermin: _____

Eigentumsform: Alleineigentum Wohnungseigentum Anteilseigentum: _____ von _____
Benützungsregelung ja / nein

Betriebskosten, lfd. öffentliche Abgaben dzt. pro Monat: _____ inkl. MWSt.

Verbrauchsabhängige, dzt. vorgeschriebene Kosten / Monat: _____ inkl. MWSt.
enthalten: Strom Gas Heizung Wasser Telekommunikation Sonstiges

2.a. falls KAUF-Objekt:

Kaufpreis (inkl. allfälliger MWSt. u. Lasten): _____ Option zur MWSt.-Pflicht: ja / nein

im Kaufpreis enthalten (Inventar, Möbel, Wohnbauförderung etc.): _____

Sonstiges (Zahlungskonditionen, etc.): _____

Dem Auftraggeber ist an **versteckten Mängeln** bekannt:

keine / folgende: siehe auch nächste Seite: _____

Fortsetzung: _____

Dem Auftraggeber sind an außerbücherlichen Lasten wie Mietverträgen, Dienstbarkeiten etc. bekannt:

keine

folgende: _____

2.b. falls MIET-Objekt:

Objekt unterliegt dem **Mietrechtsgesetz**: nein / ja, Teilanwendung / ja, Vollanwendung

Erlaubnis für: Untervermietung: ja / nein Haustiere: ja / nein

gewerbl. Nutzung: ja / nein

Mietzins: _____ + _____ % MWSt. = _____ = Miete inkl. allfälliger MWSt.

Befristung: nein / ja, nämlich: _____

Indeksicherung: keine / lt. Verbraucherpreisindex _____

Kaution: als Kautionsgarantie / Bankgarantie / Bargeld in Höhe von: _____

Investitionsablöse: _____ für: _____

Sonstiges, nämlich: _____

3. ENERGIE-AUSWEIS:

Ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlage-Gesetz 2012 (EAVG):

liegt vor und wurde dem Makler zur Vorlage an Interessenten ausgehändigt, oder

liegt nicht vor, da das Objekt von der Vorlage- und Aushändigungspflicht **befreit** ist, **weil:**

_____ oder

liegt nicht vor und die weitere Vorgehensweise dazu ist in der **ergänzenden Vereinbarung** geregelt.

4. VERMITTLUNGS-HONORAR: (berechnet nach Kaufpreis/Miete)

3 % des tatsächlich erzielten Gesamtkaufpreises inkl. Lasten _____

_____ Bruttomonatsmieten + _____ % von besonderen Abgeltungen _____

zuzüglich 20 % MWSt. _____

Summe: _____

Wenn der Auftraggeber mit einem Interessenten, dem der Makler dieses Objekt namhaft gemacht hat, das oben angeführte Rechtsgeschäft abschließt, dann **verpflichtet** er sich zur Bezahlung des vereinbarten Honorars.

Das Honorar steht dem Makler auch dann zu, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch **vermittelnde** Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist.

Falls der Auftraggeber ein **zweckgleichwertiges** Rechtsgeschäft (z.B. Vermietung statt Verkauf) abschließt, verpflichtet er sich, an den Makler ein Vermittlungshonorar nach den Provisionshöchstsätzen der Immobilien-Makler-Verordnung zu bezahlen.

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu **unterstützen** und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten an andere Personen zu unterlassen.

Der Auftraggeber wird das oben genannte **Honorar** auch für den Fall bezahlen,

- dass der Auftraggeber die vom Makler namhaft gemachten Interessenten einer **anderen Person** weitergibt, und mit dieser eine Kauf-/Miet-/Pacht-Einigung zustande kommt; oder
- dass das Rechtsgeschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf **andere Art** zustande kommt (z.B. durch die Vermittlung eines anderen, vertragswidrig beauftragten Maklers); oder
- dass gesetzliche oder vertragliche Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintritts-**Rechte ausgeübt** wurden; oder
- dass der Auftraggeber diesen Auftrag **vertragswidrig** ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst; oder
- dass innerhalb von **3 Jahren** nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die

Immobilie während der Vertragszeit namhaft gemacht wurde, eine Kauf-/Miet-/Pacht-Einigung zustande kommt; oder

- dass das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf ohne wichtigen Grund einen notwendigen Rechtsakt (z.B. Unterschrift, Lastenfreistellung) **unterlässt**.

5. WEITERE ABMACHUNGEN UND HINWEISE:

Jeder Immobilienverkauf erfordert zusätzlich eine **steuerliche Beratung**, insbesondere zur Beurteilung, ob und wenn ja, in welcher Höhe **Immobiliensteuer** zu entrichten ist. Ein Immobilienmakler darf und kann sowohl aus berufs- als auch aus haftungsrechtlichen Gründen **keine verbindliche Berechnung** der Steuerbelastung vornehmen.

Makler und Auftraggeber verpflichten sich, einander alle erforderlichen **Nachrichten** zukommen zu lassen. Der Auftraggeber hat den Immobilienmakler insbesondere über eine **Änderung** der Vermietungs-/Verkaufsabsicht unverzüglich schriftlich zu informieren.

Der Auftraggeber verpflichtet sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages, dem Makler unverzüglich schriftlich jede **Person mitzuteilen**, die sich direkt an den Auftraggeber gewendet hat.

Der Auftraggeber ist mit der **Bewerbung** der Immobilie mit Fotos in/auf Druckwerken, im Internet, in Schaukästen, etc. einverstanden. Auf der Immobilie darf ein Zu-mieten-Schild / Zu-kaufen-Schild / Werbebanner angebracht werden.

Der Auftraggeber ermächtigt den Makler, bei Behörden, Hausverwaltungen, etc. zweckdienliche **Auskünfte** über die Immobilie einzuholen und auch **Kopien** (analog/digital) anfertigen zu lassen.

Sofern der Auftraggeber nicht Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist, wird vereinbart: Für sämtliche Vertragsstreitigkeiten ist ausschließlich jenes **Gericht** zuständig, das sachlich für den Sitz des Maklers zuständig ist.

Dem Auftraggeber wurde eine **Nebenkostenübersicht** (Mappe) ausgehändigt:

ja / nein

Dieser **Maklervertrag** wurde in den Geschäftsräumlichkeiten des Immobilienmaklers abgeschlossen:

ja / nein

Der Auftraggeber wurde über die in Punkt IX. der Nebenkostenübersicht angeführten **Rücktrittsrechte** belehrt:

ja / nein

Dem Auftraggeber wurde ein Muster-**Rücktrittsformular** im Sinne des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) ausgehändigt, und zwar als Bestandteil der Nebenkostenübersicht:

ja / nein

Der Auftraggeber wünscht, dass der Makler mit der Erfüllung des Maklervertrages erst **nach Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist** gemäß § 11 FAGG beginnt:

ja / nein (siehe unten)

Ort: _____ Datum: _____

Auftragnehmer

Auftraggeber

AUFFORDERUNG ZUM TÄTIGWERDEN VOR ABLAUF DER RÜCKTRITTSFRIST lt. FAGG

Der Auftraggeber wünscht ausdrücklich, dass der Immobilienmakler sofort, also bereits vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist gemäß § 11 FAGG mit der Vertragserfüllung beginnt. Der Immobilienmakler hat den Auftraggeber aufgefordert, diesen Wunsch ausdrücklich zu erklären. Dieser Aufforderung kommt der Auftraggeber hiermit nach. Dem Auftraggeber ist bewusst, dass er im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Immobilienmakler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen hat, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Dem Auftraggeber ist bewusst, dass sein Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Immobilienmakler den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

Ort: _____ Datum: _____

Auftraggeber

HINWEISE UND VEREINBARUNGEN ZUR ENERGIEAUSWEIS-VORLAGEPFLICHT:

Das Energie-Ausweis-Vorlage-Gesetz 2012 beinhaltet einige folgeschwere Regelungen für den Abgeber.

1. VORLAGE- UND AUSHÄNDIGUNGSPFLICHT:

Der Auftraggeber ist verpflichtet, einem Kauf-/Miet-/Pacht-Interessenten einen Energieausweis oder dessen vollständige Kopie

- spätestens bis zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) vorzulegen und
- spätestens binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Der Energieausweis darf zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alt sein.

2. PFLICHTANGABE IN INSERATEN:

Bei Angeboten in Druckwerken oder elektronischen Medien sind

- der Heizwärmebedarf und
- der Gesamtenergie-Effizienzfaktor des Objektes anzugeben

3. RECHTSFOLGEN UNTERLASSENER VORLAGE ODER AUSHÄNDIGUNG:

Wird diese Vorlagepflicht verletzt, dann gilt **automatisch** eine dem Alter und der Art des Objektes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart. Der Käufer/Mieter/Pächter ist also berechtigt, von einer dem Alter und der Art des Objektes entsprechenden Gesamtenergie-Effizienz auszugehen. Liegt eine schlechtere Gesamtenergie-Effizienz vor, kann er **Gewährleistungsansprüche** geltend machen und Verbesserung/Preisminderung/Wandlung begehren.

Der Käufer/Mieter/Pächter kann darüber hinaus sein Recht auf **Ausweisaushändigung gerichtlich** geltend machen oder einen **Energieausweis selbst** einholen und die ihm daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern.

4. ABWEICHENDE VEREINBARUNG:

Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushändigung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushändigung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist per Gesetz **unwirksam**.

5. STRAFBESTIMMUNGEN:

Sowohl die Unterlassung der Pflichtangaben in Inseraten, als auch die Unterlassung der Vorlage, als auch die Unterlassung der Aushändigung eines Energieausweises stellen eine Verwaltungsübertretung dar und können **pro Verstoß** mit einer **Verwaltungsstrafe** in der Höhe von **bis zu € 1.450,-** bestraft werden.

6. VEREINBARUNG BETR. VORGEHENSWEISE UND RISIKO:

Ein aktueller Energieausweis liegt **nicht vor**.

Der Auftraggeber

hat die Hinweise betr. Energieausweisvorlagepflicht **gelesen** und

- beauftragt** und bevollmächtigt den Makler, im Namen und auf Kosten des Auftraggebers für das zu vermittelnde Objekt einen Energieausweis **erstellen** zu lassen und gesetzeskonform **Anzeigen erst nach** Vorliegen der Kennzahlen für den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergie-Effizienzfaktor zu schalten; oder

- wird dem Makler **bis** _____ einen aktuellen Energieausweis **übermitteln**. Trotz **Rechtsfolgen** und **Strafbestimmungen** (insbesondere Verwaltungsstrafe bis zu € 1.450,- pro Verstoß) stimmt der Auftraggeber ausdrücklich zu, dass der Makler **nach Ablauf** dieser **Frist auch ohne** Erhalt des Energieausweises auf alleiniges **Risiko des Auftraggebers** Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien schaltet und Vertragserklärungen (z.B. Angebote) entgegennimmt; oder

- wird trotz Aufforderung **keinen Energieausweis** bereitstellen und stimmt trotz **Rechtsfolgen** und **Strafbestimmungen** (insbesondere Verwaltungsstrafe bis zu € 1.450,- pro Verstoß) ausdrücklich zu, dass der Makler auf alleiniges **Risiko des Auftraggebers** Anzeigen in Druckwerken/elektronischen Medien schaltet und Vertragserklärungen (z.B. Angebote) entgegennimmt.

Ort: _____

Datum: _____

Auftragnehmer

Auftraggeber