

# GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## 1. Allgemeines

Diese Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen des Maklergesetzes 1996 sowie die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler der Immobilienmaklerverordnung 1996. Sie gelten für alle gegenwärtigen und zukünftigen Leistungen des Maklers, auch wenn diese Leistungen ohne Verwendung oder ausdrückliche Bezugnahme auf diese Geschäftsbedingungen erfolgen. Abweichungen von den Geschäftsbedingungen gelten nur bei schriftlicher Anerkennung durch den Makler.

## 2. Angebote

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Für eine zwischenzeitige Verwertung (Verkauf, Vermietung, Verpachtung) unserer Angebote durch unsere Firma oder seitens Dritter übernehmen wir keine Gewähr. Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotsstellung als anerkannt.

## 3. Objektspezifische Angaben

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Richtigkeit solcher Angaben, insbesondere über Größe, Lage, Beschaffenheit, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen oder aus einem Sachverständigengutachten hervorgehen, übernehmen wir keine Gewähr. Die von uns zur Objektpräsentation angefertigten Planskizzen beruhen auf Vorlagen (Baupläne, Bestandpläne, etc.) oder auf einer schematischen Darstellung und es wird für die Maßstabgenauigkeit sowie die Übereinstimmung mit den Naturmaßen keine Gewähr übernommen. Weiters übernehmen wir keine Gewähr für Druckfehler in Printmedien sowie für Schreib- und Übermittlungsfehler im Internet bzw. im Onlinebereich.

## 4. Verkaufsunterlagen

Eine Vervielfältigung und Verbreitung der von uns zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Exposé, Planskizzen, etc.) zu kommerziellen Zwecken ist nicht gestattet. Diese Bestimmung bezieht sich auch auf die im Internet bereitgestellten Verkaufsunterlagen.

## 5. Provision

Die Fälligkeit der Provision entsteht, sofern keine behördliche Zustimmung erforderlich ist, bei Rechtskraft des gegenständlichen Vertrages (Willensübereinstimmung zwischen den Vertragsparteien). Die höchstzulässigen Provisionssätze sind in der Immobilienmaklerverordnung 1996 geregelt.

## 6. Sonstiges

Jede Bekanntgabe der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten an Dritte bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Nichteinhaltung verweisen wir auf die Bestimmungen des Maklergesetzes sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996.

Bei Aufnahme von Geschäftsbeziehungen jeglicher Art werden diese Geschäftsbedingungen als Grundlage anerkannt.

Als Gerichtsstand und Erfüllungsort wird Wien vereinbart (Ausnahme bei Konsumenten lt. Konsumentenschutzgesetz).

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

für Kauf-, Miet- und Hypothekendarlehensverträge.

### Kaufverträge

1. Grunderwerbsteuer:  
vom Wert der Gegenleistung = 3,5 %
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) = 1 %
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung  
nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für  
Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderspezifisch unterschiedlich
5. Übernahme von Förderungsdarlehen länderspezifisch unterschiedlich
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde  
(Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie  
Anschlußgebühren für Wasser, Kanal, Strom, Gas etc.
7. Vermittlungsprovision  
Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen,  
Wohnungseigentum, Unternehmen aller Art und Superädifikaten

Wert bis EUR 36.336,42 je 4 %

Wert ab EUR 48.448,49 je 3 %

von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,49 je EUR 1.453,46

zuzüglich 20 % MWSt. von Käufer und Verkäufer.

### Mietverträge

1. Vergebühnung des Mietvertrages (§33 TP 5 GebG) 1% des auf die  
Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. Ust),  
bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des  
dreifachen Jahresbruttomietzinses.
2. Vertragserrichtungskosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
3. Vermittlungsprovision  
Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern  
und Geschäftsräumen aller Art

Vertragsdauer: unbestimmte Zeit / oder mehr als 3 Jahre  
3 Bruttomonatsmietzinse von Vermieter und Mieter und  
allenfalls 5% der besonderen Abgeltungen vom Vermieter

Vertragsdauer: Befristung mind. 2 bis 3 Jahre  
3 Bruttomonatsmietzinse und allenfalls 5% der besonderen  
Abgeltung vom Vermieter  
2 Bruttomonatsmietzinse vom Mieter

Vertragsdauer: Befristung weniger als 2 Jahre  
3 Bruttomonatsmietzinse und allenfalls 5% der besonderen  
Abgeltung vom Vermieter  
1 Bruttomonatsmietzins vom Mieter

Verlängerung mehr als 3 Jahre / oder unbestimmte Zeit  
1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung vom Mieter

Vertragsdauer: ein halbes Jahr  
1 Bruttomonatsmietzins vom Vermieter und Mieter

4. Vermittlungsprovision  
Untermietverträge über einzelne Wohnräume  
1 Bruttomonatsmietzins von Vermieter und Mieter
5. Vermittlungsprovision  
Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und  
Geschäftsräumen  
aller Art wenn der Immobilienmakler gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes  
ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet.

Vertragsdauer: unbestimmte Zeit / länger als 3 Jahre  
2 Bruttomonatsmietzinse und allenfalls 5% der besonderen  
Abgeltungen vom Vermieter  
2 Bruttomonatsmietzinse vom Mieter

Vertragsdauer: 3 Jahre  
2 Bruttomonatsmietzinse und allenfalls 5% der besonderen  
Abgeltungen vom Vermieter  
1 Bruttomonatsmietzins vom Mieter

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann  
zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Gemäß § 24 Maklerverordnung ist für die Berechnung der Provisionsgrundlage  
die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomonatsmietzins einzurechnen. Die  
Heizkosten sind ebensowenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermietung  
von  
Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach mietrechtlichen  
Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf.

## Hypothekendarlehen

1. Vergebührung des Darlehensvertrages = 0,8 % bei Kontokorrentkrediten mit  
einer Laufzeit über 5 Jahre = 1,5 %
2. Grundbucheintragungsgebühr = 1,1 %
3. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung = 0,5 %
4. Kosten der Errichtung der Pfandurkunde nach dem Tarif des jeweiligen  
Urkundenerrichters sowie Barauslagen
5. Kosten einer allfälligen Schätzung lt. Sachverständigentarif
6. Vermittlungsprovision  
5% der Darlehenssumme oder 2% der Darlehenssumme, sofern die Vermittlung im  
Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht.

## STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN bei Veräußerungen von Immobilien

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommenssteuerrecht
  - a) Bei Veräußerung einer im Betriebsvermögen stehenden Liegenschaft können - abhängig von Buchwert und Veräußerungserlössteuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen.
  - b) Bei Veräußerung einer im Privatvermögen stehenden Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) unterliegen die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (Spekulationsgewinn) beim Veräußerer der Einkommensbesteuerung.

Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten verminderte Veräußerungserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen) und abzüglich steuerfreier Subventionen i.S. des §28 Abs. EstG 1988 gegenüberzustellen.

Die Spekulationsfrist verlängert sich von 10 auf 15 Jahre, wenn innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen wie z.B. Lifteinbau) in Teilbeträgen gemäß §28 Abs. EstG 1988 abgesetzt wurden. Erfolgte die Absetzung in Teilbeträgen noch nach den bis 31.12.1988 geltenden Bestimmungen des §28 Abs. EstG 1972, so gilt die 10jährige Spekulationsfrist.

Hat der Veräußerer die Liegenschaft unentgeltlich (Schenkung, Erbschaft) erworben, so errechnet sich die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Die vom Veräußerer zu entrichtende Spekulationssteuer wird auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschafts- oder Schenkungssteuer ermäßigt.

2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn
  - a) Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit 2 Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben, sind von der Besteuerung ausgenommen.
  - b) Bei selbst hergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung.
  - c) Bei Veräußerung von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Veräußerungsgewinn nach Ablauf von 5 Jahren seit der Anschaffung um jährlich 10%.
3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. EstG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs. EstG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen "Normal-Afa" für Herstellungsaufwand als "besondere Einkünfte aus Vermietung" nachzuersteuern.

Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens 6 weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese "besonderen Einkünfte" beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf 3 Jahre anzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung  
Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß §28 Abs., und 4 EstG 1988 oder gemäß §28 Abs. EstG 1972 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).
  
5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß §12 Abs. 10 UstG  
Die bei aktivierungspflichtigen Aufwendungen oder Großreparaturen von Gebäuden geltend gemachten Vorsteuerbeträge sind anteilig zu berichtigen (zurückzuzahlen), wenn die betreffende Liegenschaft in den auf die jeweilige Arbeit folgenden neun Kalenderjahren veräußert wird. Der Verkäufer ist berechtigt, dem Käufer die an das Finanzamt zurückzuzahlende Vorsteuer in Rechnung zu stellen (§12 Abs. 14 UstG).  
Ist der Käufer Unternehmer i.S. des UstG (z.B. auch der Erwerber eines Zinshauses), so kann er diesen Vorsteuerbetrag im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.
  
6. Steuerfreie Rücklagen  
Gemäß §11 oder §28 Abs. EstG 1988 bzw. §28 Abs. EstG 1972 sind "Steuerfreie Rücklagen" im Fall der Veräußerung vom Verkäufer sofort steuerpflichtig aufzulösen (Auflösung sonst bis 31.12.1988 gemäß Strukturanpassungsgesetz).

### **MAKLERGESETZ - Bestimmungen der §§ 6 Abs. ; 7 Abs. ; 10 und 15**

§ 6 (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluß durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

#### **§ 15**

(1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterläßt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den

Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, 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 zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, daß

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen ist, oder

3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs 1 und Abs 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB..

§ 28. (1) Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie vom 16. Juni 1978, BGBl. Nr. 323, über Ausübungsregeln für Immobilienmakler, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. Nr.66/1994, außer Kraft.

### **KONSUMENTENSCHUTZGESETZ § 30 b**

Der Immobilienmakler hat vor Abschluß des Maklervertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, daß er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluß des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenen Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinne des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderungen der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG. Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.

Rücktrittsrecht gemäß §§ 3 und 30 a des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und entweder seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbesondere Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar

- an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum

Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies

- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; (§ 30 a KSchG)

oder seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,

- noch die Geschäftsverbindung zu Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§ 3 KSchG)

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tage nach Abgabe des Vertragserklärung (§30 a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§ 3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu

laufen. Sie endet jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§ 30 a KSchG) bzw. nach Zustandekommen des Vertrages (§ 30 KSchG).

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§ 30 a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.