



Alleinvermittlungsauftrag

Maklervertrag
gem. § 14 Maklergesetz
Verkauf/Vermietung

Makler Mosgan GmbH
Spanheimerstraße 5; 9400 Wolfsberg
E-Mail: office@makler-mosgan.at
Telefon: 043 52/52 045

Auftraggeber:

Name(n)/Firma:			
Adresse(n):			
Tel.:		E-Mail:	
Geburtsdatum:		Beruf:	
Staatsbürgerschaft:		Der Auftraggeber ist Verbraucher <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	

Der Auftraggeber ist über dieses Objekt als Eigentümer / Verfügungsberechtigter
 vom Verfügungsberechtigten bevollmächtigt und haftet für die Verbindlichkeiten aus dieser Vereinbarung.

Auftragsbedingungen

Die Makler Mosgan GmbH wird mit der Vermittlung des Verkaufes / der Vermietung des nachstehend beschriebenen Objektes zu den angeführten Bedingungen beauftragt.

Vermittlungsobjekt:

Art des Objektes:		EZ:	
GSt-Nr.:		KG:	
Adresse:			
Größe:	m ²	Baujahr:	

Eigentumsform: Alleineigentum Wohnungseigentum Anteilseigentum: von
Benützungsregelung: Ja / Nein

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 sind an **versteckten Mängeln** bekannt:

keine / folgende: siehe Sonstiges

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

keine

folgende:

falls MIET-Objekt:

Objekt unterliegt dem **Mietrechtsgesetz:** Ja / Nein Teilanwendung / Vollanwendung
Erlaubnis für: Untervermietung: Ja / Nein Haustiere: Ja / Nein
 gewerbl. Nutzung: Ja / Nein
Mietzins: _____ + _____ % MWSt. = _____ = Miete inkl. allfälliger MWSt.

Befristung: Ja / Nein nämlich: _____

Indexsicherung: keine / lt. Verbraucherpreisindex _____

Kautions: als Kautionsgarantie Bankgarantie Bargeld in Höhe von: _____

Investitionsablöse: _____ für: _____

Sonstiges, nämlich: _____

Dieser Auftrag ist bis _____ als **Alleinvermittlungsauftrag** befristet und wandelt sich danach in einen unbefristeten und **jederzeit kündbaren schlichten Maklervertrag** um.

Wechselseitige Unterstützungs- und Informationspflicht

Der Auftraggeber hat die Makler Mosgan GmbH bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere hat der Auftraggeber der Makler Mosgan GmbH von einer Änderung der Verkaufs-/Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren. Weiters verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben. Die Makler Mosgan GmbH verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden.

Der Auftraggeber ist nach **Beendigung** des Alleinvermittlungsauftrages berechtigt, auch andere Immobilienmakler mit der Vermittlung zu beauftragen. Er verpflichtet sich aber, die Makler Mosgan GmbH davon unverzüglich schriftlich zu informieren.

Provisionsvereinbarung

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vorgenannte Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt der Makler Mosgan GmbH auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Vermittlungshonorar – Provisionshöhe

3% des tatsächlich erzielten Kaufpreises inkl. Lasten **zuzüglich gesetzlicher USt** => _____

___ Bruttomonatsmieten (Gesamtmietzins ohne USt) **zuzüglich gesetzlicher USt** => _____

5 % von besonderen Abgeltungen (für Investitionen, Einrichtungsgegenstände, Einräumung von Rechten) **zzgl. gesetzl. USt** => _____

SUMME: _____

Für den Fall, dass der Auftraggeber ein **zweckgleichwertiges** Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an die Makler Mosgan GmbH eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Eine **Ergänzungsprovision** nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der IMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z.B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z.B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG)

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zuzüglich gesetzlicher USt auf Basis des im Alleinvermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Gesamtmietzinses wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen des bisherigen Verhandlungsverlaufes einen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der Makler Mosgan GmbH fällt;
- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser, die ihm die Makler Mosgan GmbH bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte, dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat (Informationsweitergabe), oder
- dass das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).
- 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.
- **Für die Dauer des Alleinvermittlungsauftrages** werden zusätzlich folgende Provisionstatbestände vereinbart: Der Auftraggeber hat die oben genannte Provision zu zahlen, falls
- er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig **ohne wichtigen Grund** vorzeitig auflöst oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die **Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers** oder auf andere Art (z.B. **Selbstverkauf**) zustande gekommen ist (§ 15 Abs. 2 Maklergesetz).

Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

Der Auftraggeber hat dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis vorzulegen** und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung **auszuhändigen**. Die **Kennwerte** HWB und fGEE sind im **Inserat** anzuführen. Das Zuwiderhandeln gegen die Informationspflicht in Inseraten bzw. Vorlage- oder Aushändigungspflicht wird mit einer **Verwaltungsstrafe** von bis zu EUR 1.450,- geahndet. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Der Käufer bzw. Bestandnehmer, dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren klagsweise geltend machen.

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 Gesamtenergieeffizienz 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.

Vereinbarung betr. Vorgehensweise und Risiko

Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie über die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.

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**.

Der Auftraggeber hat der Makler Mosgan GmbH einen **Energieausweis** zur Verfügung gestellt

Ein aktueller Energieausweis liegt **nicht vor**.

Der Auftraggeber

- hat die Hinweise betreffend Energieausweisvorlagepflicht **gelesen** und
- wird bis _____ einen Energieausweis beibringen.
- beauftragt** und bevollmächtigt die Makler Mosgan GmbH im Namen und auf Kosten des Auftraggebers für das zu vermittelnde Objekt einen Energieausweis **erstellen** zu lassen und gesetzeskonform anzuzeigen; **Anzeigen erst nach** Vorliegen der Kennzahlen für den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergie-Effizienzfaktor zu schalten; oder
- wird der Makler Mosgan GmbH bis _____ einen aktuellen Energieausweis **übermitteln**.
- stimmt trotz **Rechtsfolgen** und **Strafbestimmungen** (insbesondere Verwaltungsstrafe bis zu € 1.450,- pro Verstoß) ausdrücklich zu, dass die Makler Mosgan GmbH **auch ohne** Erhalt des Energieausweises auf alleiniges **Risiko des Auftraggebers** Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien schaltet und Vertragserklärungen (z.B. Anbote) entgegennimmt.
- stellt keinen Energieausweis zur Verfügung, da das Objekt von der Vorlage- und Aushändigungspflicht befreit ist, weil:

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags außerhalb der Geschäftsräume der Makler Mosgan GmbH oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Alleinvermittlungsauftrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigeestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn die Makler Mosgan GmbH vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

- Der Auftraggeber **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und **nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.** Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber - vorbehaltlich der oben angeführten besonderen Provisionsvereinbarungen - erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Sollte der Auftraggeber das Rücktrittsrecht dennoch ausüben, wird er die von der Makler Mosgan GmbH erbrachten Leistungen mit jenem Betrag bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den von der Makler Mosgan GmbH bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht.
- Der Auftraggeber **wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.**

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Unterlagen

Der Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Alleinvermittlungsauftrages sowie eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular **auf einem dauerhaften Datenträger**: Ja / Nein

Der Auftraggeber wurde über die in 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

Diese Vereinbarung wurde **in den Geschäftsräumen** der Makler Mosgan GmbH abgeschlossen. Ja / Nein

Gerichtsstand (für Unternehmer):

Ort: _____ am: _____

.....
Makler Mosgan GmbH

.....
Auftraggeber