



Merkblatt „Miete“ **über Nebenkosten, wichtige Informationen & Bedingungen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter** Ausgabe 24. Februar 2013

übergeben durch die **Dr. Wimmer Hausverwaltung Ges.m.b.H.** Krautgasse 12, 5400 Hallein.
Dieses Merkblatt gilt immer als integrierender Bestandteil jedes Maklerauftrages mit unserer Gesellschaft und damit ausdrücklich als schriftlich vereinbart.

Unser Impressum finden sie am Ende dieses Merkblattes. Wir sind als gewerblich befugter Immobilienmakler und bei manchen Vermittlungsobjekten auch als Hausverwalter tätig.

Sinn dieses Merkblattes ist eine möglichst umfangreiche und genaue Information unserer Kunden über Geschäfte mit Maklern im Immobilienbereich. **Lesen Sie das Merkblatt bitte genau durch, denn es enthält für Sie möglicherweise Bestimmungen und Informationen die für Sie neu und ungewöhnlichen Inhalts sind.** Vor allem handelt es sich bei Immobiliengeschäften um Geschäfte mit großem finanziellen Wert.

Deshalb sollte man vor einem Vertragsabschluss umfassend informiert sein. Bei Fragen scheuen Sie sich bitte nicht diese an uns zu richten, wir nehmen uns gerne ausführlich Zeit diese zu beantworten.

I. Der Immobilienmakler und die Auftragsarten

a) Es gibt zwei verschiedene Möglichkeiten einen Immobilienmakler zu beauftragen u.zw. in Form eines Alleinvermittlungsauftrages oder eines Normalvermittlungsauftrages. Die Unterschiede finden Sie in nachstehender Tabelle:

	ALLEINVERMITTLUNG	NORMALVERMITTLUNG
Formvorschriften	Auftrag muss schriftlich erfolgen	Auftrag muss nicht schriftlich erfolgen
Dauer des Auftrages	Eine Befristung ist maximal mit 6 Monaten möglich	Es gibt keine gesetzliche Maximalbefristung. Der Maklervertrag kann auf unbestimmte Dauer erfolgen
Kündigung	Während der Befristungszeit nicht möglich	Kann jederzeit gekündigt werden
Tätigkeit des Makler	Der Makler muss sich nach Kräften um eine Vermittlung bemühen. Er muss Werbung betreiben, i.d.R. in Form von Inseraten in Print und Internetmedien, Auslagen, Banner, Direktangebote etc.	Der Makler muss überhaupt nicht tätig werden. Er kann im schlimmsten Fall aus dem Auftrag eine „Karteileiche“ machen und warten ob nicht zufällig ohne Werbungskosten auszugeben eine Vermittlung zustande kommt.
Selbstverkauf durch den Kunden	ist möglich, jedoch fällt die Provision dennoch an, da der Makler bis zum Verkauf gesetzlich verpflichtet war Werbeaufwand zu betreiben.	Ist problemlos jederzeit möglich, auch ohne Provision
Was hat der Kunde zu tun wenn sich ein Interessent privat bei ihm meldet.	Der Kunde muss den Kunden auf den Alleinvermittlungsauftrag hinweisen und ihn an den Makler zur weiteren Verhandlung verweisen.	Der Kunde kann mit dem Interessenten selbst weiterverhandeln und auch den Vertrag abschließen. Es empfiehlt sich jedoch mit dem Makler Kontakt aufzunehmen und abzuklären ob dies sicher kein vermittelter Kunde ist, widrigenfalls wäre dennoch eine Provision zu bezahlen.

- b) Ein EINZELMAKLER vertritt ausschließlich die Interessen einer Vertragspartei.
Ein DOPPELMAKLER vertritt die Interessen beider Vertragsparteien.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch in Österreich sind wir als Doppelmakler tätig, somit im Auftrag sowohl des Verkäufers, als auch des Käufers und wir nehmen deswegen auch ohne ausdrückliche Einwilligung die Interessen aller Parteien eines Vermittlungsgeschäftes redlich wahr.

Aus Vorsichtsgründen weisen wir darauf hin, dass wir mit dem zu vermittelnden Dritten in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Wir versichern Ihnen jedoch, dass dies keinerlei Einfluss auf unsere Geschäftsgebarung hat und dass wir Ihre individuellen Interessen unbeeinträchtigt und in vollem Umfang wahrnehmen ! Bei in der Praxis selten, aber doch vorkommenden sachlichen Interessenkollisionen werden diese offengelegt und mit allen Parteien erörtert.

II. Nebenkosten Mietverträge

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahreswertes.

Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem **Dreifachen des Jahreswertes** begrenzt.

2. **Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich festgehalten wird gilt bei uns die jeweils zulässige Höchstprovision gemäß den nachfolgenden einschlägigen Bestimmungen als vereinbart:

Für die **Berechnung der Provision** wird der **Bruttomietzins** herangezogen.

Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

A) Vermittlung durch Immobilienmakler , der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20% USt bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen, Einfamilienhäuser und Geschäftsräume aller Art	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5% der besonderen Abgeltungen	3 Bruttomonatsmietzinse
• Frist genau 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5% der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse
• bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit		Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
Geschäftsräume sowie Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen (wie beispielsweise Ferienwohnungen oder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) können beliebig befristet werden. Beträgt die Frist weniger als 2 Jahre , kann 1 Bruttomonatsmietzins als Provision mit dem Mieter vereinbart werden, beträgt sie mindestens 2, aber höchstens 3 Jahre, so sind 2 Bruttomonatsmietzinse zulässig. Bei Verlängerung gibt es die Möglichkeit der Ergänzung auf drei Bruttomonatsmietzinse.		
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomietzinse) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.		

B) Untermietverträge über einzelne Wohnräume , unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins
--	------------------------	------------------------

C) Vermittlung durch Immobilienmakler , der gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20% USt bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist 3 oder mehr Jahre	2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse
Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen (wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist) und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist (s. oben A.).		

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer nicht** in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

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

III. Nebenkosten Pachtverträge

1. **Vergebührung** des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.

2. **Vertragserrichtungskosten** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters

3. **Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)**

Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich festgehalten wird gilt bei uns die jeweils zulässige Höchstprovision gemäß den nachfolgenden einschlägigen Bestimmungen als vereinbart:

a) Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei **unbestimmter Pachtdauer**.....5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bei **bestimmter Pachtdauer**

bis zu 6 Jahren.....5%	bis zu 12 Jahren.....4%
bis zu 24 Jahren.....3%	über 24 Jahre.....2%

jeweils plus 20% USt. Für die Vermittlung von Zugehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% USt vereinbart werden.

b) Unternehmenspacht

Bei **unbestimmter Pachtdauer**.....3-facher monatlicher Pachtzins

Bei **bestimmter Pachtdauer**

bis zu 5 Jahren.....5%
bis zu 10 Jahren.....4%
über 10 Jahre.....3%

jeweils plus 20% USt. Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

IV. Kautionen

Es gibt keine gesetzliche Bestimmung über die Höhe einer Kautions. In Österreich ist es jedoch branchenüblich dass der Mieter/Pächter eine Kautions zur Sicherstellung der Forderungen des Vermieters/Verpächters bei Abschluss des Vertrages erlegt. Bei Wohnungsmietverträgen sind 3 Monatsmieten marktüblich. Bei teuren mietgemieteten Einrichtungsgegenständen wird die Kautions ggf. höher sein. Bei Geschäftsraummietungen werden oftmals individuelle Kautionsvereinbarungen getroffen, die höher oder niedriger sein können. Das Mietrechtsgesetz enthält dennoch nachfolgende Bestimmungen über Kautionen:

§ 16b. (1) MRG

Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kautions an den Vermieter vereinbart werden. Wenn die Kautions dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlassen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautionsveranlassung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung - eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

(2) Nach Ende des Mietvertrags hat der Vermieter dem Mieter die Kautions samt den aus ihrer Veranlassung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

(3) Wird über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, so darf darin die Kautions für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden. Nach Ende des Mietvertrags kann der Mieter wegen des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 - soweit ihm nicht ohnehin weitergehende Rechte zukommen - abgesonderte Befriedigung aus dem Kautionsbuch verlangen (§ 48 KO).

(4) Über die Höhe des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 ist auch dann im Verfahren nach §§ 37 bis 41 zu entscheiden, wenn es sich um einen der in § 1 Abs. 4 genannten Mietgegenstände handelt.

V. Befristungen und Kündigungsrechte

Unabhängig davon ob ein gesetzliches Kündigungsrecht vorgesehen ist oder nicht empfiehlt es sich für beide Vertragsparteien das Kündigungsrecht im Vertrag schriftlich festzuhalten. Dadurch wird vermieden, dass es im Falle des Falles zu ungewollten, kostenintensiven Überraschungen kommt.

Die vertragliche Vereinbarung eines Kündigungsrechtes empfiehlt sich vor allem bei der Geschäftsraummiets, da hier das Mietrechtsgesetz keine Regelungen vorsieht. Die bedeutet, dass bei befristeten Geschäftsraummietverträgen im Anwendungsbereich des MRG bei fehlender anderslautender Vereinbarung beide Parteien an die volle Einhaltung der gesamten Vertragsdauer verpflichtet sind ohne vorher kündigen zu können! Ob dies tatsächlich so gewollt ist haben die Parteien zu prüfen und zu entscheiden, erforderlichenfalls ist eine Kündigungsregelung zu treffen.

Bei Mietverträgen über Wohnungen die dem Mietrechtsgesetz unterliegen besteht die erste Kündigungsmöglichkeit für den Mieter erst nach Ablauf von 12 Monaten (also im 13. Monat) und dann mit einer Frist von 3 Monate. Der Mieter ist also volle 16 Monate gebunden, wenn nichts anderes schriftlich vereinbart wird. Der Vermieter kann bei befristeten MRG-Verträge während der Vertragslaufzeit, mit wenigen Ausnahmen (§§ 30 u. 31 MRG), gesetzlich nicht kündigen. Achten Sie also immer darauf ob die Kündigungsrechte für beide Parteien klar und verständlich vereinbart sind.

VI. Höhe des Mietzinses

Die Höhe des Mietzinses ist nur im Anwendungsbereich des MRG gesetzlich geregelt. Die Ausnahmen aus dem MRG sind im § 1(2) festgehalten, dazu zählen vor allem 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. Bei diesen Objekten sind freie Mietzinse ohne Beschränkungen vereinbar.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetz sind in den §§15, 15a, 16, und 16a MRG geregelt. Es gibt

1. Kategoriemietzinse (z.B. Kat. A = mit 3,08 Euro, B mit 2,31 Euro, C mit 1,54 Euro, D mit 0,77 Euro.
2. Richtwertmietzinse (z.B. 5. für das Bundesland Salzburg 6,53 Euro, je mit Zu- und Abschlägen gem. RichtwertG. gültig bis 31.10.2010
3. angemessene Mietzinse. Die Angemessenheit der Mietzinshöhe wird je im Einzelfall zu beurteilen sein und hängt z.B. von Lage, Ausstattung, Marktansätzen etc. ab

Die Bestimmungen welcher Zinssatz wann zur Anwendung gelangt sind seitenlang und kompliziert und können an dieser Stelle aus Platzgründen leider nicht wiedergegeben werden.

Auf unserer Homepage <http://www.wimmo.at> finden Sie im Menüpunkt Info und Service jedoch das gesamte aktuelle Mietrechtsgesetz (MRG), sowie das RichtwertG und damit auch alle Regelungen im Detail über die Bildung des richtigen Mietzinses.

VII. Energieausweis

Das Energieausweisvorlagegesetz 2012 (EAVG 2012) regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

Begriffsbestimmungen im EAVG 2012 bezeichnen folgende Wörter:

1. „Gebäude“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind,
2. „Nutzungsobjekt“ eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit,
3. „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt,

4. „Verkauf“ auch einen Vertrag über den entgeltlichen Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude,
5. „In-Bestand-Gabe“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

Vorlage- und Aushändigungspflicht

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erfüllen.

Wird ein Einfamilienhaus verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen. Eine derartige Verwendung eines für ein vergleichbares Gebäude erstellten Energieausweises setzt allerdings voraus, dass der Ausweisersteller die Ähnlichkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und ihres Standortklimas bestätigt.

Ausnahmen

Von der Informationspflicht, sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:

1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde,
3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,
4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,
6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und
7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Rechtsfolge der Ausweisvorlage

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gelten die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB. Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Bestandvertrag haftet der Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises.

Rechtsfolge unterlassener Vorlage oder Aushändigung

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.

Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.

Strafbestimmungen

Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen diese Angaben ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es unterlässt,

1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder

2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen,

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen.

Wir haben Sie hiermit über diese Informationspflicht aufgeklärt und fordern hiermit ausdrücklich jeden Auftraggeber auf uns die erforderlichen Werte bekanntzugeben bzw. den erforderlichen Energieausweis einzuholen! Sollten Sie dies unterlassen sind Sie selbst für zivil- und strafrechtliche Folgen verantwortlich.

§ 17a Salzburger Baupolizeigesetz - Energieausweis von Bauten

(1) Für Bauten, die nach ihrem Verwendungszweck unter Einsatz von Energie konditioniert (beheizt, gekühlt, befeuchtet und/oder belüftet) werden, ist von einem unabhängigen Sachverständigen des einschlägigen Fachgebietes oder dazu befugten Unternehmer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) auszustellen:

1. bei der Errichtung;

2. bei einem Auf- oder Zubau, durch den die konditionierte Geschoßfläche des Baus um mehr als 50 m² vergrößert wird;

3. bei einer Änderung im Sinn des § 2 Abs 1 Z 4, die mehr als 50 % der Geschoßfläche des Baus betrifft;

4. bei Bauten mit einer Geschoßfläche von über 1.000 m² für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle oder soziale Aufgaben oder der öffentlichen Verwaltung in regelmäßigen, zehn Jahre nicht überschreitenden Zeitabständen.

(2) Von der Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises nach Abs 1 Z 1 bis 3 sind ausgenommen:

1. Bauten, die Beschränkungen des Denkmal-, Altstadt- oder Ortsbildschutzes unterliegen, wenn die Einhaltung der baurechtlich gebotenen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde;

2. Bauten, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden;

3. Industriebauten, Betriebsbauten für Produktions- oder Werkstättenzwecke sowie landwirtschaftliche Betriebsbauten, bei denen der überwiegende Anteil der Energie für die Raumwärme durch innerbetriebliche Abwärme gedeckt wird;

4. Wohnbauten, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind und die Nutzung innerhalb des Zeitraums März bis Oktober erfolgt;

5. frei stehende Bauten mit einer konditionierten Geschoßfläche von unter 50 m²;

6. Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen (provisorische Gebäude), mit einer geplanten Nutzungsdauer von nicht mehr als zwei Jahren.

(3) Der Energieausweis ist eine schriftliche Dokumentation, die sich auf den gesamten Bau bezieht und folgende Angaben zu enthalten hat:

1. die energiebezogenen Merkmale des Baus und seiner technischen Einrichtungen;

2. Die für die Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz von Bauten maßgeblichen Energiekennzahlen und Referenzwerte;

3. eine Bestätigung über die Erfüllung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz; im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 Abs 1b hat sich die Bestätigung auf den dafür maßgeblichen niedrigeren LEKT-Wert zu beziehen;

4. Empfehlungen für eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Baus.

Form und Inhalt des Energieausweises sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen

(4) Der Energieausweis gilt zehn Jahre ab dem Datum der Ausstellung. Der Aussteller hat die Daten des Energieausweises der Landesregierung zu übermitteln. Die Landesregierung kann die nicht personenbezogenen Daten

des Energieausweises automationsunterstützt verwenden, soweit dies zur Verfolgung statistischer oder energiepolitischer Ziele notwendig ist. Bei Bauten, die unter Abs 1 Z 4 fallen, ist der Energieausweis vom Eigentümer des Baus an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen.

§ 20 Abs. 3a WEG 2002

Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude vorhanden ist, und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

VIII. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs 1, 3 und 4; § 7 Abs 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(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 – Achtung die Fälle des § 15 Maklergesetzes gelten bei Vermittlungsaufträgen mit der Dr. Wimmer Hausverwaltung Ges.m.b.H. immer ausdrücklich und hiermit auch schriftlich als vereinbart!

§ 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleich-wertiges Geschäft zustande kommt, 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 zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene 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 bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, 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 der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

1. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

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

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen, was hiermit als erfüllt gilt, da dieses Merkblatt ein integrierender Bestandteil des Maklerauftrages ist.

IX. Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags 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 erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

Anmerkung: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

X. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
 - seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
 - an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus 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;
- kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären. Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
 - noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,
- kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach **innen einer Woche** schriftlich seinen **Rücktritt erklären**. Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

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.

3. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.

- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als €150,00 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B), gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein **Rücktrittsrecht** zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt**, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrages.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz der die Ablehnung erkennen lässt

Impressum und Offenlegung nach §§ 24, 25 Mediengesetz, sowie für den Inhalt verantwortlich:

1. Die Firma des Medieninhabers und Herausgebers lautet: Dr. Wimmer Hausverwaltung Ges.m.b.H.

Die Rechtsform ist jene einer: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Der Name des Geschäftsführer lautet: Herr Dr. Hannes Wimmer

2. Adresse & Firmensitz: Krautgasse 12, A-5400 Hallein, Österreich

3. Unsere Kontaktdaten:

Tel. +43-(0)6245-88600

Fax. +43-(0)6245-88600-18

Email: office@dr-wimmer-hausverwaltung.at

Internet: <http://www.dr-wimmer-hausverwaltung.at>

4. Firmenbuchnummer FN 160431 d beim Landes- als Handelsgericht in A-5020 Salzburg

5. Aufsichtsbehörde: Bezirkshauptmannschaft A-5400 Hallein

6. Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Salzburg; Berufsgruppe Immobilienmakler und -verwalter gem. § 94 Z 35 GewO 1994;

7. Unsere in der Werbung verwendeten Begriffe "www.wimmo.at" und "Dr.Wimmer Immobilien" sind reine Markenbezeichnungen und keine separaten Unternehmen. Alle Geschäft werden ausschließlich im Rahmen der Dr. Wimmer Hausverwaltung Ges.m.b.H. abgewickelt.

8. Unsere Umsatzsteuer-Identifikationsnummer lautet: ATU 47688202.

9. Unsere Datenverarbeitungsregisternummer lautet: DVR 0925241