

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierten Bestandteil unserer Angebote und werden Bestandteil des Maklervertrages.

- I. Alle unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich, Zwischenverwertung vorbehalten.
- II. Beschreibungen, Angaben und Ausführungen sind ohne Gewähr und es wird keinerlei Haftung übernommen. Die Angaben stammen aus uns verlässlich erscheinenden Quellen und sind Angaben des Verkäufers bzw. Vermieters. Untersuchungen hinsichtlich möglicher Verschmutzung und Kontaminierungen von Grund, Gebäuden, Wasser wurden nicht durchgeführt und es wird dafür keine Haftung übernommen. Käufer bzw. Mieter müssen diese Umstände selbst überprüfen. Rechtliche, steuerliche, finanzielle und technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Ankaufes bzw. Anmietung einer Liegenschaft bzw. Objektes sind vom Käufer bzw. Mieter selbst zu überprüfen, wir können dafür keine Haftung übernehmen.
- III. Sollte Ihnen ein angebotenes Objekt bereits bekannt sein, ersuchen wir um sofortige schriftliche Mitteilung ansonsten gilt die Anbotslegung als anerkannt.
- IV. Sobald die Willensübereinstimmung zum Abschluss eines Vertrages vorliegt entsteht die Provisionspflicht. Diese bleibt auch bestehen, sollte diese Willensübereinstimmung rückgängig gemacht werden.
- V. Die Inhalte und Bilder der Website sind Eigentum von Roidmayr Immobilien und eine Verwendung der Inhalte ist ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei Weitergabe der Daten an Dritte besteht bei Zustandekommen eines Geschäftes Provisionsanspruch gegenüber der Weitergebenden Person.
- VI. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Salzburg, Abweichungen bedürfen der Schriftform.

Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG. (1) 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 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 zustellen. 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.

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.

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

§ 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 zweckgleichwertiges 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 ausgebt 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 zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages 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.

Nebenkosten

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung: 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht): 1.1%
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
5. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen**
Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der „Baureifmachung“ des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -Kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. **Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)**
A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück**bei einem Wert**
 - bis Euro 36.336,42 **je 4%**
 - von Euro 36.336,43
bis Euro 48.448,49 **je Euro 1.453,46**
 - ab Euro 48.448,51 **je 3%**
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zusätzlich 20% UST****B) bei Optionen:**
50% der Provision gem. Punkt 7. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. **Grundbuchseintragungsgebühr**1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6%
3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
5. **Kosten der Allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
6. **Vermittlungsprovision:** Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Nebenkosten bei Mietverträgen

1. **Vergebührung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 Geb.G):
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**
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 mit vermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

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 Vermieter vereinbart werden.

| Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser | Höchstprovision (zzgl. 20% UST) | |
|---|--|--|
| | Vermieter | Mieter |
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre | 3 BMM | 2 BMM |
| Befristung bis zu 3 Jahren | 3 BMM | 1 BMM |
| Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM |
| Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter (nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.) | Höchstprovision (zzgl. 20% UST) | |
| | Vermieter | Mieter |
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre | 2 BMM | 1 BMM |
| Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre | 2 BMM | ½ BMM |
| Befristung kürzer als 2 Jahre | 1 BMM | ½ BMM |
| Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM |
| Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten) | Höchstprovision (zzgl. 20% USt) | |
| | Vermieter | Mieter |
| Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre | 3 BMM | 3 BMM |
| Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre | 3 BMM | 2 BMM |
| Befristung kürzer als 2 Jahre | 3 BMM | 1 BMM |
| Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis | | Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer |
| Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO). | | |

IV. Nebenkosten bei Pachtverträgen

4. **Vergebührung** des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 Geb-Ges.) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.
5. **Vertragserrichtungskosten** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters
6. **Vermittlungsprovision**

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.

V. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von 10 bis 30 Jahren 3%, über 30 Jahre 2% (max. für 45 Jahre) des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2% eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3% zzgl. USt berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzregelung § 12 Abs. 4 IMVO). Da die Obergrenze mit 2% des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.