

# Nebenkostenübersicht und weitere Informationen bei Miete/Pacht/Baurecht sowie allgemeine Geschäftsbedingungen

Omega Real GmbH www.wohnenandmore.at

Dieses Formular wird Ihnen von OMEGA REAL GMBH wohnenandmore, Lambrechtgasse 13/3, 1040 Wien, Tel: +43 /1/ 955 72 16, Fax: Fax: +43 /1/ 955 72 17, Email: office@wohnenandmore.at überreicht. Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis. – außer wenn im Expose extra angeführt.

## I. Nebenkosten bei Mietverträgen

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

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. Ust), höchstens das 18fache des Jahreswertes, Vorbehalt einer früheren Aufkündigung bleibt außer Betracht. 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 bemessen und anzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen**, über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem **Dreifachen des Jahreswertes** begrenzt.

Durchschnittssätze für die Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr: Für die Festsetzung der Gebühr ist der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgebend.

Hat sich der Bestandnehmer vertraglich zwar zur Erbringung von Leistungen verpflichtet, sind diese in der Urkunde aber nicht ziffernmäßig bestimmt, so sind diese mit den Beträgen, die im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschuld tatsächlich anfallen, anzusetzen.

Ist die Höhe der Leistungen mangels tatsächlichen Anfalls ziffernmäßig unbekannt, so sind folgende Werte anzusetzen (mit Verordnung vom 21. Dezember 2001): a) als Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) für Gebäuden oder Gebäudeteilen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgeräten) € 1,30/m<sup>2</sup> (ATS 18,-/m<sup>2</sup>), für Geschäftsräume € 1,82m<sup>2</sup> (ATS 25,-/m<sup>2</sup>), b) für die Heizkosten € 0,58m<sup>2</sup> (ATS 8,-/m<sup>2</sup>), c) für die Warmwasserkosten € 0,29/m<sup>2</sup> (ATS 4,-/m<sup>2</sup>).

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 mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	<b>Höchstprovision zuzüglich 20% USt</b> Bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über <b>Wohnungen &amp; Einfamilienhäuser</b>	
<b>Vertragsdauer</b>	<b>Vermieter</b>	<b>Mieter</b>
Unbestimmte Zeit oder Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten	2 Bruttomonatsmieten
Befristung bis zu 3 Jahren	3 Bruttomonatsmieten	1 Bruttomonatsmiete
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ Bruttomonatsmiete	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ Bruttomonatsmiete
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter (nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht & der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist)	<b>Höchstprovision zuzüglich 20% Ust.</b>	
<b>Vertragsdauer</b>	<b>Vermieter</b>	<b>Mieter</b>
Unbefristet oder Frist länger als 3 Jahre	2 Bruttomonatsmieten	1 Bruttomonatsmiete
Befristung auf mindestens 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 Bruttomonatsmieten	½ Bruttomonatsmiete
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 Bruttomonatsmiete	½ Bruttomonatsmiete
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ Bruttomonatsmiete	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ Bruttomonatsmiete
Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- & Untermieten)	<b>Höchstprovision zuzüglich 20% USt.</b>	
<b>Vertragsdauer</b>	<b>Vermieter</b>	<b>Mieter</b>
Unbefristet oder Frist länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten	3 Bruttomonatsmieten
Befristung auf mindestens 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten	2 Bruttomonatsmieten
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 Bruttomonatsmieten	1 Bruttomonatsmiete
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer
<b>Geschäftsräume</b> (sowie auch Wohnungen, die nicht dem Änderungsbereich des Mietrechtsgesetzes MRG unterliegen, wie beispielsweise Ferienwohnungen) können beliebig befristet werden. Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomietzinse) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden. <b>Bei allen Vermietungen</b> kann eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% mit dem Ver- bzw. Vormieter (Empfänger des Abgeltungsbetrags) vereinbart werden. Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die <b>Umsatzsteuer nicht</b> in den Bruttomietzins einzurechnen. Die <b>Heizkosten</b> sind ebensowenig miteinzurechnen, 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).		

## II. 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

#### 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 Pachtschillings festgelegt ist.

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

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 Zubehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% Ust. vereinbart werden.

#### b) *Unternehmenspacht*

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

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.

## III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

10-30 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% zuzügl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 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.

## IV. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass **bei Verkauf** oder **In-Bestand-Gabe** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer oder Bestandgeber dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Der Verkäufer oder Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die **Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normalverbrauch“ eines Objektes verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kennzahlen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gemäß § 5 EAVG zumindest eine dem Alter & Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Davon abweichende Vertragsbestimmungen (z.B. Verzicht auf Energieausweis, Einschränkung der Gewährleistung) können nicht rechtswirksam vereinbart werden.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Länder kein Energieausweis erstellt werden muss.

## V. 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 zustandekommt.

(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 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 zweckgleiches 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 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 Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen ist, oder

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

## VI. Konsumentenschutzbestimmungen

§30b 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 Provision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des §6 Abs4 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 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.** Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

(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 Geschäftes wesentlich sind.

## VII. Rücktrittsrechte

### **1. Rücktrittsrecht nach 30a 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 Bestandsrechts (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 Zeitpunkt.

**Das Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

### **2. Rücktritt 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 Vertrags mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (**3 KSchG**)

kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 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.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

**Anmerkung:** Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund 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 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 Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechts (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 Euro 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.
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll, den 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 Vertrags. 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 Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.**

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 des Verbrauchers erkennen läßt.

*Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann die Fa. Omega Real keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.*

## Anhang

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Omega Real GmbH**

Diese Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen des Maklergesetzes sowie die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler der Immobilienmaklerverordnung in der jeweils zuletzt gültigen Fassung. Sie gelten für alle Leistungen der Firma Omega Real ohne Ansehung des Zeitpunktes der Leistung oder wann ein allfälliger, der Leistung zu Grunde liegender Auftrag erteilt wurde, auch wenn diese Leistungen ohne ausdrückliche Bezugnahme auf diese Geschäftsbedingungen erfolgen.

Abweichungen von diesen Geschäftsbedingungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Firma Omega Real. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf -vermietung oder -verpachtung sind vorbehalten.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, für die Richtigkeit der Angaben, Unterlagen & Dokumente der von der Fa. Omega Real präsentierten Objekte übernimmt die Fa. Omega Real aber keine Gewähr. Desgleichen übernimmt die Fa. Omega Real keine Gewähr für Schreib-, Druck- oder Übertragungsfehler sowie Aktualisierungsmängel in den zur Veröffentlichung ihrer Angebote ausgewählten Medien. Das Gleiche gilt auch für individuelle Zusendungen. Es erfolgt auch keine Gewähr für die von der Fa. Omega Real weitergegebenen Informationen über die Konditionen für besondere Leistungen (Kreditzinsen, Kreditraten, Bearbeitungsgebühren, Honorare etc.), welche zwischenzeitig vom Erbringer der Leistung einer Änderung unterzogen wurden.

**Ist dem Empfänger ein von der Fa. Omega Real angebotenes Objekt bereits als verkäuflich/vermietet/verpachtbar bekannt, ist dies der Fa. Omega Real unverzüglich schriftlich unter Angabe des Erstanbieters und Zeitpunkt dieser Bekanntgabe mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotsstellung der Fa. Omega Real als anerkannt.**

Eine Vervielfältigung der von der Fa. Omega Real zur Verfügung gestellten Unterlagen - auch der im Internet präsentierten - ist nur zu eigenen, privaten Zwecken gestattet.

Jede Weiterleitung der von der Fa. Omega Real angebotenen Objekte bzw. deren Unterlagen (Expose, Fotos, Pläne, Grundbuchsauszug,...), Bekanntgabe der Kauf-/Miet/Pachtgelegenheit oder der von ihr namhaft gemachten Interessenten an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Fa Omega Real. Bei Zuwiderhandeln behält es sich die Fa. Omega Real vor, in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Maklergesetzes sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996, Schadenersatzforderungen für den Geschäftsausfall und jeden anderen durch diese Weiterleitung eingetretenen Schaden an die unerlaubt weiterleitende Person zu stellen.

Bei Mietwunsch stellt der Interessent der Fa. Omega Real - und nur ihr - ein entsprechendes Mietanbot. Als Anbotsformular wird die von der Fa. Omega Real zur Verfügung gestellte Vorlage verwendet. Änderungen dieser Vorlage sind nach Absprache mit der Fa. Omega Real möglich.

Der volle Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag

- a) zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- b) über ein anderes Objekt des von der Fa. Omega Real nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird oder
- c) in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.

Die Fälligkeit der Provision entsteht, sofern keine behördliche Zustimmung erforderlich ist, bei Vertragsabschluss. Die Provisionssätze sind der Immobilienmaklerverordnung zu entnehmen.

Als Gerichtsstand und Erfüllungsort wird Wien vereinbart.