

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil unserer Angebote und werden Bestandteil des Maklervertrages

1. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
2. Für Beschreibungen, Angaben und Ausführungen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung. Die Angaben stammen aus uns verlässlich erscheinenden Quellen und sind Angaben des Vermieters/Verkäufers. Untersuchungen hinsichtlich Verschmutzung und potentieller Kontaminierung von Grund, Gebäuden, Wasser, Luft oder sonstiger Umweltfaktoren wurden nicht durchgeführt. Käufer bzw. Mieter müssen diese Umstände selbst erheben bzw. überprüfen – wir übernehmen dafür keine Gewähr. Allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle und/oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Ankaufes bzw. einer Anmietung der Liegenschaft bzw. des Objektes sind vom Käufer bzw. Mieter selbst zu überprüfen, wir können dafür keine Haftung übernehmen.
3. Sollte Ihnen ein angebotenes Objekt bereits bekannt sein, ersuchen wir um sofortige schriftliche Mitteilung ansonsten gilt die Anbotslegung als anerkannt.
4. Sobald eine Willensübereinstimmung zum Abschluss eines Vertrages vorliegt entsteht die Provisionspflicht. Diese bleibt auch bestehen, sollte diese Willensübereinstimmung rückgängig gemacht werden.
5. Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, sollte der Vertrag zu vom Anbot abweichenden Bedingungen abgeschlossen werden bzw. der Vertrag innerhalb von 3 Jahren ergänzt oder erweitert werden.
6. Die Preisangaben verstehen sich netto zzgl. 20 % USt.
7. Die Inhalte und Bilder der Website sind Eigentum der Firma Hölzl & Hubner Immobilien GmbH. Eine Verwendung der Informationen und Bilder ist ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei Weitergabe der Daten an Dritte besteht bei Zustandekommen eines Geschäftes Provisionsanspruch gegenüber dem Weitergebenden.
8. Jegliche Abweichungen bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung.
9. Erfüllungsort für alle Leistungen ist Salzburg. Als Gerichtsstand wird Salzburg vereinbart.

Grundlagen der Maklerprovision

Hinweis auf die Bestimmungen des Maklergesetzes

§ 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.

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

§ 6 (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung des Interesses 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 Geschäftes 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 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, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

§ 15 (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 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.

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

Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG 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 Geschäftes 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 Geschäftsgebrauch 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.

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.

NEBENKOSTEN

I) Nebenkosten bei Mietverträgen

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

Wohnraummietverträge, (abgeschlossen nach dem 10.11.2017), **sind generell von der Vergebührung (gem. § 33 TP 5 GebG) befreit.**

Unter „Wohnräumen“ sind Gebäude oder Gebäudeteile zu verstehen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind). Wohnzwecken dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Befreiung fallen daher nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch mitvermietete Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume. Auch ein gemeinsam (das heißt im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen. Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn das zu Wohnzwecken benützte Flächenausmaß jenes zu anderen Zwecken übersteigt.

Für Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, **die zu anderen als Wohnzwecken** gemietet werden (Geschäftsräume, neutrale Objekte), ist eine Vergebührung in Höhe von **1 %** des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), **höchstens** das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes, zu entrichten.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen.

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

3. Vermittlungsprovision

A) Vermittlung durch Immobilienmakler , der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zzgl. 20 % USt bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser
Vertragsdauer	Mieterprovision
* unbestimmte Zeit/Frist mehr als 3 Jahre	2 Bruttomonatsmietzinse
* Frist bis 3 Jahre * bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzungsprovision ½ Bruttomonatsmietzins

B) Vermittlung durch Immobilienmakler	Höchstprovision zzgl. 20 % USt bei Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art
Vertragsdauer	Mieterprovision
* unbestimmte Zeit/Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse
* Frist mindestens 2, höchstens 3 Jahre * bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
* Frist weniger als 2 Jahre * bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre * bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung auf 2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse

Für die Berechnung der Provision (+ 20 % USt) wird der **Bruttomietzins** herangezogen. Er besteht aus:

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

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.).

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

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).

III) Nebenkosten bei Pachtverträgen

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 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 zzgl. 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) Nebenkosten bei 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 Baurechts 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 (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.