

Information zum Maklervertrag und AGB

A) Allgemeine Informationen zur Dienstleistung der s REAL Immobilien

Die s REAL bietet Dienstleistungen eines Immobilienmaklers an, von der Wertermittlung über die Vermarktung bis zur Übermittlung von Angeboten und der Begleitung vom Vertragsabschluss bis zur Schlüsselübergabe.

Die Auftraggeber:in hat die Makler:in bei der Ausübung ihrer bzw. seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler:in und Auftraggeber:in sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu übermitteln, insbesondere hat die Auftraggeber:in die Immobilienmakler:in von einer Änderung der Verkaufs-/Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren. Weiters verpflichtet sich die Auftraggeber:in, jene Personen bekannt zu geben, die sich während der Dauer des Vermittlungsauftrages direkt an sie bzw. ihn gewendet haben.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die s REAL grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Die von s REAL übermittelten Angebote und Informationen sind vertraulich und nur für die Empfänger:in bestimmt.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.

Ist der Empfänger:in ein von s REAL angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat sie bzw. er dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.

s REAL ist berechtigt, Rechnungen und Mahnungen auch per E-Mail zu übermitteln.

Rechnungen an s REAL sind ausschließlich über den Bankweg zu begleichen. Die Mitarbeiter:innen der s REAL haben keine Inkassoberechtigung.

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für jegliche Form des Geschäftsverkehrs und gelten für alle Verträge mit Abschluss ab dem 01.07.2023.

1. Der Vermittlungsauftrag bzw. der Such-/Angebotsauftrag

- a) Die Dauer der Vereinbarung bei einem Vermittlungsauftrag ergibt sich aus dem mit der Auftraggeber:in geschlossenen Vertrag, bei Kauf – in der Regel – 6 Monate, bei Miete – in der Regel – 3 Monate.
- b) Die Dauer der Vereinbarung bei einem Such-/Angebotsauftrag ist unbefristet. Wünscht die Interessent:in keine weiteren Angebote mehr, dann kann sie bzw. er diesen Vertrag jederzeit – formlos – beenden.

2. Vermittlungshonorar

- a) Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit der s REAL mit einer bzw. einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt s REAL auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z. B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist. Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß § 11 FAGG dar. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.
- b) s REAL ist grundsätzlich – ausgenommen die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen gegenüber Wohnungssuchenden – berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartner:innen eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.
- c) Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Vermittlungsvergütung stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar, für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte (z. B. Pacht) gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen.

3. Leistung des Vermittlungshonorars

Das Vermittlungshonorar

- a) ist auch zu leisten, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft (z. B. Miete statt Kauf) abgeschlossen wird oder durch die von s REAL vermittelten Vertragspartner:innen eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Immobilie (z. B. Wohnung statt gesamtes Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.
- b) ist auch zu leisten, wenn die Auftraggeber:in wider Treu und Glauben entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.
- c) ist auch zu leisten, wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einer von s REAL genannten Interessent:in, sondern mit einer bzw. einem Dritten zustande kommt, weil diese bzw. dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.
- d) ist von der Abgeber:in auch zu leisten, wenn die Interessent:in einer bzw. einem Dritten die ihr bzw. ihm von s REAL bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat und diese bzw. dieser das Geschäft abschließt.
- e) ist von der Interessent:in auch zu leisten, wenn die Interessent:in einer bzw. einem Dritten die ihr bzw. ihm von s REAL bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und diese bzw. dieser das Geschäft abschließt, sofern die bzw. der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

4. Kaufverträge

Höchstprovision gem. § 15 Immobilienmaklerverordnung (IMV) 1996, jeweils zzgl. 20 % USt.

bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

bei einem Wert

- | | | |
|--|---|------------|
| – Immobilien oder Immobilienanteilen, | • bis € 36.336,42..... | 4 % |
| – Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht, | • von € 36.336,42 bis EUR 48.448,58 | € 1.453,46 |
| – oder vereinbarungsgemäß begründet wird, | • ab € 48.448,58..... | 3 % |
| – Unternehmen aller Art und | | |
| – Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken | | |

5. Bestandverträge

Höchstprovision gemäß §§ 19ff IMV 1996, jeweils zzgl. 20 % USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte.

Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen besteht keine Provisionspflicht des Wohnungssuchenden.

Vertragsdauer	Vermieter:in	Mieter:in (nicht Wohnimmobilien)
unbestimmte Zeit/Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	3 Bruttomonatsmietzinse
Mind. 2 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) <ul style="list-style-type: none">bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 BMZ
Frist weniger als 2 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) <ul style="list-style-type: none">bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahrebei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung auf 2 BMZ Ergänzung auf 3 BMZ
Untermietverträge über einzelne Räume unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins

6. Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft (§ 30a KSchG)

Eine Auftraggeber:in (Kund:in), die Verbraucher:in (§ 1 KSchG) ist und ihre bzw. seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- ihre bzw. seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses der Verbraucher:in oder einer bzw. eines nahen Angehörigen dienen soll;

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche ihren bzw. seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn der Verbraucher:in eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift der Unternehmer:in, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

7. Datenschutz

s REAL verarbeitet personenbezogene Daten für geschäftliche Zwecke. Alle Details zum Datenschutz sind auf der Webseite www.sreal.at oder [hier](#) abrufbar.

8. Informationspflicht

Die Auftraggeber:in und s REAL sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

9. Zusatzvereinbarungen

Soweit diese AGB und Informationen zum Maklervertrag eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.

Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform und können nur mit vertretungsbefugten Organen der s REAL schriftlich geschlossen werden.

B) Informationen über das Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Die Auftraggeber:in wird informiert, dass für eine Verbraucher:in bei Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. eines Such-/Angebotsauftrages außerhalb der Geschäftsräume der Makler:in oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Um dieses Widerrufsrecht auszuüben, ist die s REAL mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über diesen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Es kann dafür das Muster-Widerrufsformular (siehe unten) verwendet werden, dieses ist jedoch nicht vorgeschrieben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass diese Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist von der Auftraggeber:in abgesendet wurde.

Bei Widerruf wird die s REAL alle Zahlungen, welche sie von der Auftraggeber:in erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei s REAL eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt wurde, in keinem Fall werden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Wenn die Makler:in vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch die Auftraggeber:in, die bzw. der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) innerhalb dieser Frist – ihr bzw. sein Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit der Makler:in.

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

Die Firmen und Sitze der s REAL Immobilien Gesellschaften:

Die „s REAL Immobilien“ ist eine Unternehmensgruppe der Erste Bank und Sparkassengruppe und besteht aus 6 Gesellschaften. Alle Gesellschaften stehen somit in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur s BAUSPARKASSE, ERSTE BANK und den SPARKASSEN sowie deren Tochterfirmen.

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

A-1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60
FN 120121z, UID-Nr.: ATU 14494108
Gerichtsstand: Wien
Tel.: 05 0100 - 26200
E-Mail: kundenbetreuung@sreal.at

Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol

Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.
A-9020 Klagenfurt, Neuer Platz 14
FN 97922d, UID-Nr.: ATU 37216204
Gerichtsstand: Klagenfurt
Tel.: 05 0100 - 26530
E-Mail: info.karnten@sreal.at

Real Service für oberösterreichische Sparkassen

Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.

A-4020 Linz, Promenade 9
FN 87179f, UID-Nr.: ATU 37210503
Gerichtsstand: Linz
Tel.: 05 0100 - 26300
E-Mail: info.oberoesterreich@sreal.at

Sparkassen Real Service Tirol

Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.

A-6020 Innsbruck, Sparkassenplatz 5
FN 48095d, UID-Nr.: ATU 38567500
Gerichtsstand: Innsbruck
Tel.: 05 0100 - 26350
E-Mail: info.tirol@sreal.at

Real Service für steirische Sparkassen

Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.

A-8010 Graz, Sparkassenplatz 4
FN 49664k, UID-Nr.: ATU 37326309
Gerichtsstand: Graz
Tel.: 05 0100 - 26400
E-Mail: info.steiermark@sreal.at

Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH

A-6850 Dornbirn, Sparkassenplatz 1
FN: 365717w, UID-Nr.: ATU 66595927
Gerichtsstand: Feldkirch
Tel.: 05 0100 - 26548
E-Mail: info.vorarlberg@sreal.at

Widerrufsformular

Wenn Sie den mit uns abgeschlossenen Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück. Bitte beachten Sie, dass dieses „spezielle Widerrufsrecht“ für Verbraucher:innen gemäß § 11 FAGG nur in den ersten 14 Tagen ab Erhalt dieser Information zur Anwendung kommt und nur dann, wenn Sie uns nicht mit der vorzeitigen Erfüllung beauftragt haben.

An die s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 60, kundenbetreuung@sreal.at bzw. die s REAL für _____ [bitte tragen Sie das Bundesland ein, Ihr Widerruf wird an die jeweilige s REAL Immobilien Gesellschaft weitergeleitet. Dieser Eintrag ist freiwillig und hat keinerlei Einfluss auf die Wirksamkeit Ihres Widerrufs]

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der vereinbarten Dienstleistung.

Abgeschlossen am: _____

Name: _____

Anschrift: _____

Datum: _____

Unterschrift (nur bei Mitteilung auf Papier)