

Rücktrittsrecht von einem Immobiliengeschäft

Gibt man eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt wurde, so kann man von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des eigenen dringenden Wohnbedürfnisses oder jenes eines nahen Angehörigen dienen soll. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab der Vertragserklärung. Die Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn man eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Rücktrittsbelehrung erhalten hat. Spätestens einen Monat nach der Erstbesichtigung ist das Rücktrittsrecht jedenfalls erloschen.

Maklerprovision

Eine Maklerprovision ist nur dann zu zahlen, wenn das vermittelte Geschäft durch die verdienstliche Tätigkeit des Maklers zustande gekommen ist. Der Makler muss für den Geschäftserfolg maßgeblich gewesen sein - es genügt, wenn er eine Geschäftsgelegenheit namhaft macht.

Voraussetzungen für eine Maklerprovision sind ein Vermittlungsvertrag, eine verdienstliche Tätigkeit des Maklers und die Tatsache, dass die Tätigkeit des Maklers ursächlich für den Vertragsabschluss war sowie ein Vertrag hinsichtlich des vermittelten Objekts.

Beachten Sie hier aber die vorangegangenen Ausführungen!

Provisionssätze

Kauf und Verkauf von Immobilien

Wert (Euro)	Provisionshöchstbetrag
Bis 36.336,42	4 %
Von 36.336,42 bis 48.448,56	1.453,46 €
Über 48.448,56	3 %

Zur Provision kommen noch 20 % Umsatzsteuer hinzu. Die Provisionsätze sind von beiden Vertragsparteien zu entrichten.

Mietobjekte

Haupt-/Untermiete

3-facher Bruttomonatsmietzins (Mieter und Vermieter)

Mietverhältnisse kürzer als 2 Jahre

1-facher Bruttomonatsmietzins (Mieter)

3-facher Bruttomonatsmietzins (Vermieter)

Mietverhältnisse -

mindestens 2 Jahre und maximal 3 Jahre

2-facher Bruttomonatsmietzins (Mieter)

3-facher Bruttomonatsmietzins (Vermieter)

Die Provision berechnet sich nach dem Bruttomonatsmietzins – die Umsatzsteuer ist hier heraus zu rechnen! Jedoch ist bei der Provision die 20 %ige Umsatzsteuer wieder hinzu zu rechnen. Passen Sie somit auf, dass Ihnen die Umsatzsteuer nicht doppelt verrechnet wird!

Der vorliegende Folder wurde nach bestem Wissen verfasst. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Informationen übernommen werden. Die allgemeinen Informationen ersetzen im konkreten Einzelfall keine intensive rechtliche und persönliche Beratung.

Autoren: Mag^a. Sandra Schwarz-Nowak, Mag^a. Martina Pachali, AKNÖ-Konsumentenberatung

Impressum: Eigentümer, Herausgeber und Verleger: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, A-1060 Wien, Windmühlgasse 28, Tel.: 01 58 883; Hersteller: Eigenvervielfältigung.

IMMOBILIEN MAKLER

Ausgabe 2009

IMMOBILIENMAKLER

Wenn man mit Immobilienmaklern in Geschäftskontakt tritt, sind viele wichtige Punkte zu berücksichtigen, welche vorher gut überlegt sein sollten. Mit unserem Folder möchten wir Ihnen einen Überblick verschaffen. Eine fachliche Beratung wird dadurch aber nicht ersetzt.

Verkauf/Vermietung über Makler

Wenn man ein Objekt (Haus, Grundstück, Eigentumswohnung, Mietwohnung udgl.) mit Hilfe eines Immobilienmaklers anpreisen möchte, kann man entweder einen Alleinvermittlungsauftrag (Maklervertrag) oder einen schlichten Maklervertrag (Allgemeiner Vermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag) abschließen.

Alleinvermittlungsauftrag (Maklervertrag)

Hier ist nur der beauftragte Makler berechtigt, das Objekt zu vermitteln und sonst niemand. Der Auftraggeber ist sogar verpflichtet, alle Interessenten an den Makler zu verweisen. Alleinvermittlungsaufträge können für eine angemessene Dauer befristet abgeschlossen werden. Die Höchstfristen liegen je nach zu vermittelndem Objekt zwischen 3 und 6 Monaten. In Ausnahmefällen kann auch eine längere Frist vereinbart werden. Eine vorzeitige Auflösung ist nur bei Vorliegen wichtiger Gründe möglich. Ob solche vorliegen, ist durch eine Interessensabwägung, bezogen auf den Einzelfall, zu beurteilen. Letztendlich wird eine solche Beurteilung von Gerichten vorzunehmen sein.

UNSER TIPP:

Wenn Sie das Objekt zusätzlich auch selbst vermitteln wollen, müssen Sie dies unbedingt schriftlich am Alleinvermittlungsauftrag festhalten! Sonst werden Sie gegenüber dem Makler provisionspflichtig, obwohl dieser in einem solchen Fall keine verdienstliche Tätigkeit ausgeübt hat!

Schlichter Maklervertrag

Allgemeiner Vermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag

Hier kann der Auftraggeber auch selbst die Vermittlung des Objektes vornehmen. Er ist auch berechtigt noch andere Makler zu beauftragen. Ein solcher Maklervertrag wird grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

Beachten Sie jedoch, dass für einen Provisionsanspruch des Maklers die bloße Namhaftmachung des Objektes gegenüber dem potentiellen Interessenten ausreichend ist.

WICHTIG:

Lesen Sie den Maklervertrag vor Abschluss genau durch, um sicher zu stellen, dass nicht beide Vertragsarten vermischt wurden, was in der Folge zu Problemen, etwas bei Provisionsansprüchen, führen könnte.

Kauf/Miete über Vermittlung durch Makler

Besichtigungsschein

Bei einem Besichtigungsschein handelt es sich um eine unverbindliche Erklärung. Darin wird bestätigt, dass der Wohnungsinteressent das Objekt

über einen Makler besichtigt hat und dass für den Fall des Zustandekommens des Vertrages eine Provisionspflicht entsteht.

Miet- oder Kaufanbot

Bei einem Miet- oder Kaufanbot handelt es sich um eine verbindliche Vertragserklärung des Interessenten, das Miet- oder Kaufobjekt zu einem bestimmten Preis mieten oder kaufen zu wollen. Ein Rücktritt ist ab der Abgabe eines Angebotes nicht mehr möglich. Das Zustandekommen des Vertrages liegt nun in den Händen der Gegenseite.

Wenn im Anbot keine individuelle Bindungsfrist vereinbart worden ist, so ist man für eine Frist von ca. 14 Tagen daran gebunden.

Insbesondere bei einem Kauf ist es ratsam, das Angebot - sollte die Finanzierung des Kaufgegenstandes noch nicht gesichert sein - unter einem Finanzierungsvorbehalt abzugeben. Dieser sollte möglichst detailliert ausformuliert sein:

WICHTIG:

“Dieses Anbot gilt vorbehaltlich der Zusage eines Kredites durch die Bank X Filiale Y über € mit ... jähriger Laufzeit und einer monatlichen Rückzahlungsbelastung von höchstens € ...“

Bekommt man nun durch die Bank X keinen entsprechenden Kredit, so kann man kostenlos vom Vertrag zurücktreten.

UNSER TIPP:

Überstürzen Sie nichts und bedenken Sie stets, dass ein Kauf- oder Mietanbot für Sie verbindlich ist!