

WARUM



Der Wunsch nach **individuellen Lösungen** im Rahmen eines **universellen Angebotes** war es, der uns 2009 dazu inspiriert hat ein Immobilienbüro zu gründen, welches **Ihnen universelles Service** rund um die **Vermarktung Ihrer Realität** bieten möchte.

Universell, weil wir uns von der **Aufnahme** bis zur **Übergabe** um die **komplette Abwicklung** kümmern. Mit Ihnen gemeinsam erheben wir den **realistischen Marktwert** Ihrer **Immobilien** und erarbeiten einen **Marketingplan** für die **rasche und effiziente Vermarktung** Ihrer Immobilie.

Unsere **Mitarbeiter** betreuen Ihre Bezirke **exklusiv** und sind somit mit den **Angeboten** und der **Nachfrage** bestens vertraut. Unterstützt von einem **kompetenten und freundlichen Büroteam** erledigen wir die **Abwicklung** der **Immobilienbewerbung, Besichtigung, Angebotseinholung** bis hin zur **Begleitung** bei vertragsrechtlichen Angelegenheiten.

Neben Ihrem **Immobilienberater** stehen Ihnen auch **Experten unserer Partnerunternehmen** gerne zur Verfügung, um eine **Lösung** für Ihre **Aufgabenstellung** zu finden.

Wir freuen uns darauf, für Sie tätig werden zu dürfen und **für Sie zu finden, was Sie suchen** – einen **Käufer für Ihre Immobilie**.

Mit der Überzeugung für gemeinsamen Erfolg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Gram', is placed over a light grey, dotted rectangular background.

Martin Gram

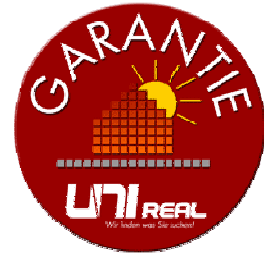
... Wir finden was Sie suchen ...

www.uni-real.at

2344 Ma. Enzersdorf, Riemerschmidgasse 5
office@uni-real.at

Unsere Leistungs-Garantie

Dienstleistung beruht immer auf einem Versprechen. Einem Versprechen nach perfektem Service. Auf gute Arbeit und raschen Erfolg. Wir wollen aber mehr, als Ihnen nur ein Versprechen geben, denn unsere Motivation ist Leidenschaft und Herzblut. Daher geben wir unseren Kunden eine Garantie auf unsere Leistung:



Wir sind täglich erreichbar

Sie erreichen unsere Mitarbeiter täglich von 9.00 Uhr bis 19.00, auch an den Wochenenden. Sollte Ihr persönlicher Ansprechpartner einmal nicht persönlich erreichbar sein, weil er eben konzentriert an der Arbeit ist, dann erreichen Sie unsere Hotline unter 0680 11 66 846 und werden längstens am nächsten Tag zurück gerufen.

Information nach Plan

Als Verkäufer einer Immobilie erhalten Sie von uns regelmäßige (alle 30 Tage) Leistungsnachweise, selbstverständlich unaufgefordert. Aus diesen Nachweisen können Sie ersehen, was wir bisher getan haben, wo wir augenblicklich stehen und was wir im weiteren Verlauf unternehmen werden.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, erfassen wir Ihre detaillierten Suchwünsche und informieren Sie laufend über neue, für Sie passende Objekte.

Wir sagen Ihnen die Wahrheit

Sie wollen wissen, was Ihre Immobilie Wert ist - wir machen keine Schätzungen, sondern erheben für Sie den Marktwert, um den Ihre Realität vermarktet werden kann.

Sie wollen wissen, welche Immobilie Sie um Ihr zur Verfügung stehendes Kapital bekommen können? Wir wissen über die Marktsituation Bescheid und sagen Ihnen, womit Sie rechnen können.

Keine Überraschung beim Notartermin

Denn wir sorgen dafür, dass vor dem Notartermin sowohl für Verkäufer als auch Käufer Klarheit in allen Fragen der Abwicklung herrscht.

Jederzeitiger Rücktritt von der Zusammenarbeit

Von unserer vertraglich vereinbarten Zusammenarbeit können Sie jederzeit zurücktreten. Und zwar immer dann, wenn Sie mit unserer Arbeit nicht absolut zufrieden sein sollten. Mit uns gewinnen Sie einen zuverlässigen Partner, der Dienstleistung wirklich als Leistung versteht.

Gute Freunde auch nach dem Geschäft

Auch nach dem Kauf oder dem Verkauf einer Immobilie werden Sie nicht alleine gelassen. Gemeinsam organisieren wir auf Wunsch den Umzug und erledigen lästige Formalitäten. Außerdem kennen wir auch zuverlässige Handwerker, die gerne zu Ihren Diensten sind.

Immobilienmakler mit Herz und Verstand

Als Makler haben wir uns mit Herz und Verstand den Immobilien und vor allem den Menschen, für die Sie errichtet wurden verschrieben. Unser Beruf macht uns einfach Spaß. Und das sollen Sie in unserer gemeinsamen, kurzen Zeit erleben.



Garantiert

www.uni-real.at

2344 Ma. Enzersdorf, Riemerschmidgasse 5
office@uni-real.at

AUFTRAG

Name:

.....

PLZ: Ort: Str.:

Stiege: Stock: Nr.:

Tel: Mail:

beauftragte als Eigentümer der/des

Eigentumswohnung / Hauses

PLZ: Ort: Str.:

Stiege: Stock: Nr.:

die UNI-Real mit dem Verkauf / der Vermietung der oben genannten Immobilie im Rahmen eines

Schlichten Maklervertrages, befristet bis

Alleinvermittlungsauftrages, befristet bis

Ich erwarte von der UNI-Real, dass Sie alles, entsprechend dem vereinbarten Marketingplan tut, um meine Immobilie zu vermarkten. Insbesondere gestatte ich hierzu die Bewerbung und die Einholung von zweckdienlichen Informationen beim zuständigen Bauamt, Magistrat und/oder der zuständigen Hausverwaltung.

Bei erfolgreicher Vermittlung durch die UNI-Real bezahle ich eine Provision in Höhe von

..... % des Kaufpreises zuzüglich 20% Ust.

..... Nettomonatsmieten zuzüglich 10% Ust.

Ich habe eine Durchschrift dieser Vereinbarung, eine Leistungsbeschreibung über die Vermarktungsarten, eine Aufklärung zum EAVG sowie ein Merkblatt über die Nebenkosten und das Konsumentenschutzgesetz erhalten und akzeptiert.

Datum

Auftraggeber

.... Ihr Auftrag ist unsere Verpflichtung



Wir finden was Sie suchen!

MARKETINGPLAN

Als Eigentümer der Wohnung/des Hauses

.....

vereinbare ich mit der Firma *UNI-Real*
folgenden Marketinginstrumenten zur Vermarktung meiner Immobilie.

- Fensterplakat
- Außentafel
- Außentransparent
- Regionale Flugblattwerbung *
- Regionale Onlinepräsentation
- Präsentation Firmenhomepage
- Überregionale Onlinepräsentation
- Überregionale Printmedienwerbung *
- Direkt mailing (Vormerkkunden)
- Bewerbung über Partnerbüros
- Videopräsentation *
- Interessentenbesichtigung
- Open House Präsentation *

Bemerkungen

Die gekennzeichneten Maßnahmen können nach Ermessen der *UNI-Real* genutzt werden, um einen raschen und effizienten Vermarktungserfolg für meine Immobilie zu erzielen.

Datum

.....
Auftraggeber

.....
für *UNI-Real*

*) nur in Verbindung mit Alleinvermittlungsauftrag möglich. Etwaige Kostenbeteiligungen bedürfen der Vereinbarung im Bemerkungsfeld.

... wir planen Ihren Erfolg ...

www.uni-real.at

2344 Ma. Enzersdorf, Riemerschmidgasse 5
office@uni-real.at

UNTERLAGEN

Um Ihre Immobilie ordentlich anbieten zu können benötigen wir folgende Unterlagen und bitten Sie, uns diese zur Verfügung zu stellen.

Für Wohnungen und Häuser

- Objektbeschreibung
- Fotos
- Grundrissplan
- Betriebskostenabrechnung
- Dotation Reparaturfond
- Geplante Sanierungsmaßnahmen
- Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
- Offene Wohnbauförderung
- Monatl. RZ der Wohnbauförderung
- Stromkostenübersicht
- Heizkostenübersicht
- Energieausweis

Bemerkungen

Für Grundstücke und Häuser zusätzlich

- Katasterplan
- Bebauungsvorschriften (Bauklasse)
- Stand der Aufschließung
- offene Kosten für Aufschließung

Bitte übermitteln Sie uns die fehlenden Unterlagen auf folgendem Weg so rasch als möglich:

.....

... Gemeinsam zum Erfolg ...

Energieausweis



Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich. Der wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf). Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden.

Wer benötigt einen Energieausweis?

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objekts.



Erklärung der Begriffe im Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (Energiekennzahl):

Der spezifische Heizwärmebedarf (die eigentliche Energiekennzahl) ist der gebräuchlichste Vergleichswert, um die thermische Qualität der Gebäudehülle zu beschreiben. Diese Energiekennzahl wird in kWh/m².a angegeben (sprich: Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Sie sagt aus, wie viel Energie Ihr Haus pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (also auf Basis eines Referenzklimas, nicht am tatsächlichen Standort). Damit ist dieser Wert zum Vergleich der thermischen Qualität von Häusern sehr gut geeignet. Um den Kennwert auf einen Blick abschätzen zu können wird er neben die farbige Skala in der entsprechende Kategorie gedruckt.

Was passiert wenn kein Energieausweis vorhanden ist?

Wenn trotz Verpflichtung zur Erstellung kein Energieausweis vorgelegt wird (z.B. bei Vermietung oder Verkauf), ist dennoch keine direkte Strafe vorgesehen. Allerdings wird dann davon ausgegangen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Somit dient der Energieausweis auch dem Schutz des Verkäufers: Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird und das Gebäude nicht eine dem Alter und der Art entsprechende Gesamtenergieeffizienz aufweist, kann der Käufer oder Mieter Gewährleistungsansprüche stellen (bei Vermietungen heißt das in der Praxis Preisminderung, also Reduktion der Miete). Dies lässt sich übrigens nicht durch einen Vertragspassus ausschließen. Derartige vertragliche Vereinbarungen sind nicht rechtswirksam.

..... mit voller Energie zum Ziel

Nebenkostenübersicht

und weitere Informationen für Käufer / Verkäufer
und Mieter / Vermieter von Immobilien

NEBENKOSTEN bei KAUFVERTRÄGEN

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung:..... 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht):..... 1%
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters plus Barauslagen für Beglaubigungen, etc.
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren: länderweise unterschiedlich.
5. Übernahme der Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Aber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen wie Anschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision gem. § 15 IMVO, jeweils vom Käufer und Verkäufer), Provision zuzüglich 20% USt.bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird:
 - mit einem Wert bis € 36.336,42.....jeweils 4%
 - mit einem Wert von € 36.336,43 bis € 48.448,49..... € 1.453,46
 - ab € 48.448,50..... jeweils 3%

NEBENKOSTEN bei MIETVERTRÄGEN

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG): 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 und 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 Urkunden-Errichters.
3. Vermittlungsprovision: Berechnungsbasis für die Provision ist der Bruttomietzins. 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

Bei Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht auch Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich das Mietobjekt befindet (Höchstprovision zzgl. 20% USt), gültig für Wohnungen, Einfamilienhäuser, Geschäftsräume aller Art:

Vertragsdauer:	vom Vermieter:	vom Mieter:
Vertragsdauer 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse
Vertragsdauer mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	3 Bruttomonatsmietzinse

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.

§ 6 (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.

§ 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.

§ 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 prompt 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

- 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;
- 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;
- 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
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

§ 15 (2) Diese Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags 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. Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

KONSUMENTENSCHUTZBESTIMMUNGEN und RÜCKTRITTSRECHTE

1. § 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 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 zu stellen. 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. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG
Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung
 - am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
 - diese auf den Erwerb eines Bestandrechts (z.B. 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 binnen 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, d.h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

3. Rücktrittsrecht 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 Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages 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 / einer anderen Werbung mit dem Makler diese Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

4. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)
Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn
 - ohne seine Veranlassung - maßgebliche Umstände,
 - die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher 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:
 - im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes, - angemessene Vertragsanpassung,
 - Wissen oder Wissens-Müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die oben in den Punkten a) bis e) genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers. 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 einer Woche 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 einen Monat 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.

§1 Auftragserteilung

Durch Erteilung des Auftrages bzw. des Vermittlungsauftrages erklärt sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden. Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass unsere Tätigkeit in Anspruch genommen wird. Die Annahme unserer Maklerdienste und/oder die Aufnahme von Verhandlungen mit von UNI-Real namhaft gemachten Personen, genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

§2 Geschäftsgegenstand

Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften, insbesondere Industrie- und Gewerbeobjekte, Renditeobjekte, Wohngebäude-, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften sowie über Wohnräume und gewerbliche Räume, insbesondere Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, Bürohäuser, Büroetagen, Ladenlokale, Produktions- und Lagerhallen.

Freibleibend für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen, bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten.

Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass wir unsere schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt haben. Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

§3 Doppeltätigkeit

UNI-Real darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden. Doppelmakler!

§4 Provisionen

Sofern keine andere Provisionsregelung schriftlich vereinbart worden ist, gelten folgende Provisionssätze.

Für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- oder sonstigen Erwerbsvertrages sowie für den Erwerb von unbebauten oder bebauten Liegenschaften sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist vom Verkäufer und vom Käufer eine Provision in Höhe von je 3,6 % (inkl. 20% Ust) des Gesamtkaufpreises einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäften, wie beispielsweise Kauf statt Miete o. ä., zu zahlen.

Für die Vermittlung von privaten wie gewerblichen Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge hat der Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte bei Verträgen mit einer Laufzeit bis zu 3 Jahren eine Provision von 2 Monatsmieten zuzüglich ges. gelt. MwSt. zu zahlen. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 3 Jahren hat der Mieter eine Provision in Höhe von 3 Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen.

Es wird auch dann die Provision fällig wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt. Ferner steht uns Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot einem Dritten weitergibt und diese den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen, mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner, Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden. Bei verbindlichen notariellen Kauf bzw. Verkaufsangeboten ist die volle Provision ebenfalls sofort fällig. Provisionen sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Rechtsgeschäftes.

§ 5 Rechtliche Hinweise / Haftungsausschluss

Kunden, welche auf Webseiten der UNI-Real Informationen abrufen, erklären sich mit den nachstehenden Bedingungen einverstanden. Gewisse Links auf der UNI-Real Webseite führen zur Websites Dritter. Diese sind dem Einfluss vollständig entzogen, weshalb wir für Richtigkeit, Vollständigkeit und Rechtmäßigkeit der Inhalte in der darauf enthaltene Angebote und Dienstleistungen keinerlei Verantwortung übernehmen.

Alle Angaben im Expose und auf unserer Webseite haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewährleistung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann nicht übernommen werden, alle Informationen sind für uns unverbindlich und freibleibend. UNI-Real kann daher nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die im Zusammenhang mit Verwendung dieser Inhalte stehen. Inhaltliche Verlinkungen auf andere Server, falls weitere Informationen zugänglich gemacht werden, weisen wir darauf hin, dass die Inhaltskontrolle nicht stattfindet und tägliche Haftung diesbezüglich ausgeschlossen wird. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, richtet sich der Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Makler einzuschalten. Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 6 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Mödling vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. An die Stelle unwirksamer Bedingungen treten die einschlägigen Vorschriften bzw. die Regelung die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragspartner am nächsten kommt.

Stand Jänner 2010