

Verkauf ihres Gastronomiebetriebs



Ihr Gastronomiebetrieb in besten Händen

Der Entschluss, einen Gastronomiebetrieb zu verkaufen, ist ein wichtiger Schritt – oft verbunden mit klaren wirtschaftlichen Überlegungen und Erwartungen an eine reibungslose Abwicklung. Unser Ziel ist es, sie dabei mit Erfahrung, Diskretion und Professionalität zu unterstützen und den Verkaufsprozess so effizient und erfolgreich wie möglich zu gestalten.

Wir konzentrieren uns darauf, den passenden Käufer für ihr Objekt zu finden – einen Interessenten, der die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfüllt und Ihr Lokal unter fairen Bedingungen übernimmt. Dabei profitieren sie von unserem Netzwerk, unserer Marktkennntnis und einer gezielten Ansprache potenzieller Käufer.

In dieser Broschüre finden Sie alle relevanten Unterlagen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Der beigegefügte Maklervertrag bildet die rechtliche Grundlage und sorgt für Transparenz während des gesamten Prozesses. Das Datenblatt enthält die wichtigsten Eckpunkte zu ihrem Betrieb – von Größe und Lage bis hin zu Miet- oder Pachtbedingungen. Diese Angaben ermöglichen uns, Ihr Objekt professionell zu präsentieren und den Verkaufsprozess strukturiert voranzubringen.

Bitte nehmen sie sich die Zeit, die Unterlagen vollständig auszufüllen. Auf dieser Basis können wir zielgerichtet für sie tätig werden, Interessenten filtern und passende Angebote vorlegen. Unser Anspruch ist es, den Verkauf für sie so unkompliziert wie möglich zu gestalten – mit klarem Ablauf, rechtlicher Sicherheit und einem marktgerechten Ergebnis.

Mit unserer Unterstützung legen sie den Grundstein für einen erfolgreichen Verkaufsprozess – professionell, diskret und in ihrem besten Interesse.

Ihr Team der ROI Immobilien Treuhand & der Culinarius Gruppe!

Auftraggeber

NAME/FIRMA:

ADRESSE:

TELEFON:

E-MAIL:

GEBURTSDATUM:

Der Auftraggeber ist Verbraucher? ☐ Ja ☐ Nein

Der Auftraggeber ist über dieses Objekt als ☐ Eigentümer, ☐ _____ verfügbungsberechtigt,
☐ vom Verfügungsberechtigten bevollmächtigt und haftet für die Verbindlichkeiten aus dieser Vereinbarung.

☐ Der Auftraggeber (Vermieter) ist Erstauftraggeber i. S. d. § 17 a MaklerG (Vermittlung von Wohnungsmietverträgen). Der Makler ist in diesem Fall einseitig nur für den Vermieter tätig.

☐ Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

☐ Der Auftraggeber stimmt zu, dass der Makler das vertragsgegenständliche Objekt mit Maklerkollegen in einem Gemeinschaftsgeschäft bearbeiten kann.

Auftragsbedingungen

Der Immobilienmakler wird mit der Vermittlung ☐ des Verkaufs ☐ der Vermietung ☐ der Verpachtung nachstehend beschriebenen Objektes zu den angeführten Bedingungen beauftragt.

Vermittlungsobjekt

Art des Objekts

EZ

Gst.-Nr.

KG

Adresse**Vermittlungsobjekt**

☐ Kaufpreis inkl. Lasten: Euro _____ ☐ zzgl. 20 % USt

☐ monatl. Gesamtmietzins / -pachtzins (inkl. BK und USt.): Euro _____ zzgl. 20 % USt.

☐ monatl. Nettomietzins / -pachtzins: Euro _____

☐ weitere Vertragskonditionen (Beschreibung siehe Objektdatenblatt):

Dieser Auftrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann jederzeit von beiden Seiten ohne Angaben von Gründen gekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkungen auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Provisionsvereinbarung

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vorgenannte Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z. B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Abgeberprovision – Provisionshöhe

- ☐ 3 % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten, zzgl. gesetzl. USt.,
- ☐ 3 Bruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt.), zzgl. gesetzl. USt.,
- ☐ 3 % des auf die Dauer des Pachtvertrages vereinbarten Gesamtpachtzinses, zzgl. gesetzl. USt.
- ☐ 3 % von bes. Abgeltungen (für Investitionen, Einrichtungsgegenstände, Einräumung v. Rechten), zzgl. gesetzl. USt.

Für den Fall, dass der Auftraggeber ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z. B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Gleiches gilt für den Fall, dass ein anderes als zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt. Eine Folgeprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der ImmMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z. B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z. B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG)

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zzgl. gesetzl. USt. auf Basis des im Vermittlungsauftrag genannten Kaufpreises / Bruttomietzinses / Pachtzinses (bzw. einer Provision in der Höhe von 3% zzgl. gesetzl. USt.) wird auch für den Fall vereinbart,

- 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 Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt, wobei für die Provisionsberechnung die jeweiligen Provisionshöchstbeträge der Immobilienmaklerverordnung 1996 heranzuziehen sind;
- dass 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 (Informationsweitergabe),
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).

Wechselseitige Unterstützungs- und Informationspflicht

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs- / Vermietungs- / Verpachtungsabsicht unverzüglich zu informieren.

Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

Der Auftraggeber hat dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung auszuhändigen.

- ☐ Der Auftraggeber lässt auf seine Kosten einen Energieausweis erstellen und beauftragt den Makler mit dessen Einholung.
- ☐ Der Auftraggeber stellt trotz erfolgter Information und möglicher Verwaltungsstrafe (bis EUR 1.450,-) keinen Energieausweis zur Verfügung.

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Vermittlungsauftrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vermittlungsauftrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden. Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

- ☐ Der Auftraggeber wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (z. B. Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

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

Mit meiner Unterschrift bestätige ich weiters, alle Angaben zum angebotenen Objekt (Anhang "Objekteigenschaften") wahrheitsgemäß und nach bestem Wissen und Gewissen getätigt zu haben.

GERICHTSSTAND (FÜR UNTERNEHMER)

IMMOBILIENMAKLER

ORT & DATUM

AUFTRAGGEBER

Der Auftraggeber erhält ☐ eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages ☐ eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular auf einem dauerhaften Datenträger.

☐ Anzeigen bzw. Schaltungen in den Culinarius Onlinemedien sollen anonymisiert/chiffriert erfolgen.

☐ Ich habe interesse an einem professionellen Verkaufs-Exposé und bitte um Kontaktaufnahme.

☐ Falls zutreffend: Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens geschlossen.

Soweit in diesem Vertrag personenbezogene Bezeichnungen nur in der männlichen Form verwendet werden, gelten sie gemäß der im Gesetzesstil üblichen Formulierungsweise gleichermaßen für Frauen, Männer sowie Personen mit diverser Geschlechtsidentität. Die Wahl der männlichen Form erfolgt ausschließlich zur Wahrung der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit und beinhaltet keinerlei geschlechtsspezifische Wertung.

Objekteigenschaften

Damit wir uns einen ersten Überblick verschaffen können, bitten wir sie, untenstehenden Punkte auszufüllen. Sollten wir mit dem Erstellen eines professionellen Exposés beauftragt werden, benötigen wir weitere Informationen zum Verkaufsobjekt. Diese werden ihnen bei Beauftragung separat zugeschickt.

Name des Betriebs:

Adresse:

Gesamtgröße qm2:

Gästefläche qm2:

Verbreichungsplätze innen:

Verbreichungsplätze außen:

Miete/Pacht/Eigentum:

Befristung ja bis/nein:

Weitergabemöglichkeit ja/nein:

Miete netto inkl. BK:

BAG aufrecht ja/nein:

Gastgartengenehmigung bis:

Zustand Betrieb:

Share-Deal/Asset-Deal:

Jahresnettoumsatz:

Jahresnettorendite:

Leiferantenverträge ja/nein, wenn ja welche:

Verbindlichkeiten ja/nein, wenn ja welche:

Anhängige Verfahren ja/nein, wenn ja welche:

Verkaufszeitpunkt:

Kaufpreis:

Sonstiges:

Culinarius Gruppe
Singerstraße 27/19-20
1010 Wien
office@culinarius.at
+43 1 51 22 557

ROI Immobilientreuhand GmbH
Theobaldgasse 19
1060 Wien

