

1. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle unsere Vermittlungstätigkeiten

(Kauf, Verkauf und Tausch, Miete und Pacht).

Wir werden ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB und Abschluss eines Vermittlungsvertrages (dies gilt auch für die Duldung unserer Tätigkeit). Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter etc, des Auftraggebers gelten als abbedungen.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

2. Der Vermittlungsvertrag / Maklervertrag bildet die Grundlage unserer Tätigkeit.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei unserer Vermittlungstätigkeit zu unterstützen.

Der Auftraggeber ist im besonderen verpflichtet

- (a) uns über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren.
- (b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren.
- (c) sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen.

Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er uns gegenüber schadenersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn.

Der Auftraggeber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass unsere Angebote aufgrund der uns, vom anderen Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen ist.

Unsere Haftung wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht unsererseits wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Unser Provisionsanspruch entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch unsere Tätigkeit zwischen dem Auftraggeber oder dem von uns namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen ist. Als verdienstlich in diesem Sinn gilt es auch, wenn und soweit ein von uns vermittelteter Vertrag innerhalb von drei Jahren durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird; in diesem Fall ist die Provision oder sonstige Vergütung auch für den neuen Vertrag zu entrichten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglich von uns vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.

4. Darüber hinaus hat der Auftraggeber an uns eine Entschädigung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstigen Vergütung zu leisten, wenn

- (a) 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;
- (b) mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in unseren Tätigkeitsbereich fällt;
- (c) das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von uns 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
- (d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

5. Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn wir nicht schriftlich unserem Auftraggeber etwas anderes bestätigen.

Der zur Berechnung unserer Provisionsansprüche heranzuziehende Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis (Miete, Pacht) für das Objekt und dem Betrag der den vom Käufer sonst übernommenen Verpflichtungen entspricht.

Im Falle eines Tausches gilt als Wert bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert. bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert, der höhere Verkehrswert.

6. Vermitteln wir die Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder Einräumung von Rechten, so beträgt die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision 5 % des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer). Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt.

7. Vermitteln wir sonstige Gebrauchs- und Nutzungsrechte, so sind die vorgenannten Punkte sinngemäß anzuwenden.

8. Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen verlangen wir keinen Ersatz. Erteilt der Auftraggeber uns jedoch zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der Auftraggeber verpflichtet uns unsere zusätzlichen diesbezüglichen Aufwendungen zu ersetzen.

9. Mehrere Auftraggeber haften zur ungeteilten Hand.

10. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Zusagen unsererseits, welcher Art auch immer, mit Rechtswirksamkeit uns gegenüber nur schriftlich und nur durch die zur gesetzlichen Vertretung unserer Gesellschaft berufenen Organe sowie Prokuristen erfolgen können.

11. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts und als Erfüllungsort Wien und als ausschließlicher Gerichtsstand, das für den 1. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht, für alle Ansprüche gegenüber unserem Auftraggeber ausdrücklich und ausschließlich vereinbart.

12. Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

13. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Umfang einer allfälligen Teilnichtigkeit gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die dem ursprünglichen Vertragszweck am nächsten kommen.

14. Sofern in diesen AGB Regelungen nicht enthalten sind, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996).

Auf § 30a KSchG (Konsumentenschutzgesetz) und § 3 KSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären wenn

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf d. Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- od. Nutzungsrechts od. des Eigentums gerichtet ist, u.zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses d. Verbrauchers od. eines nahen Angehörigen dienen soll.

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.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug 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.

Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind. 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 14 Tagen 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 sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält. Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum Verträgen:

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht.

Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

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