

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle unsere Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf und Tausch) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Geschäftsräumen, Häusern und Unternehmen, für die Vermittlung von Bestandverträgen (Miete und Pacht), sowie die Vermittlung sonstiger Rechte über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen, Geschäftsräumen und Unternehmen, die Vermittlung von Hypothekendarlehen und die Vermittlung von Anteilsscheinen und Beteiligungen an Immobilienfonds.

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

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

2. Der Vermittlungsauftrag bildet die Grundlage unserer Tätigkeit. Der Vermittlungsvertrag gilt insbesondere durch Duldung unserer Tätigkeit, etwa die Besichtigung des Objektes, die Übergabe von Schlüsseln, Plänen oder dergleichen, als erteilt.

Der AG ist verpflichtet uns bei unserer Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. Dies gilt insbesondere bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, wie etwa der Miet- bzw. Kaufpreis, Betriebskosten, Widmungsänderungen und dgl., der öffentlichen Abgaben, etc.

Der AG ist im besonderem verpflichtet,

- (a) uns über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren, gleichgültig ob die Auftragserteilung ausdrücklich oder stillschweigend erfolgt;
- (b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren;
- (c) uns über jegliches von uns zu vermittelnde Rechtsgeschäft schriftlich Rechnung zu legen; und
- (d) sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftlich Auskunft zu erteilen.

Verletzt der AG die vorstehenden Verpflichtungen so wird er uns gegenüber schadenersatzpflichtig dies auch für den entgangenen Gewinn.

Der AG nimmt zustimmend zu 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. Unsere Provisionsanspruch entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch unsere Tätigkeit zwischen dem AG 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 vermittelt 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 AG ist verpflichtet, uns von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglichen von uns vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.
4. Darüber hinaus hat der AG an uns gemäß **§ 15 Abs 1 MaklerG** eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn
 - (a) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG 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 AG dieser die ihm von uns 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
 - (d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzlich oder vertragliches Vorverkaufs- Wiederverkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Bei **Alleinvermittlungsaufträgen** hat der AG gemäß **§ 15 Abs 2 MaklerG** darüber hinaus eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn

- (e) der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - (f) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Makler zustande gekommen ist, oder
 - (g) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
5. Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Abschluss eines anderen als des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes (z.B. Miete statt Kauf) oder Abschlusses des im Vermittlungsauftrag seinerzeit genannten Rechtsgeschäftes, jedoch über eine nicht im Vermittlungsauftrag genannte Liegenschaft, Wohnung usw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder das Rechtsgeschäft über die im Vermittlungsauftrag bezeichnete Liegenschaft oder Wohnung usw. zustande kommt, für dessen Vermittlung eine höhere Provision als für die Vermittlung des zuerst abgeschlossenen Rechtsgeschäftes vereinbart werden könnte, wird vereinbart, dass uns auch die Differenz zwischen dieser höheren Provision und der aufgrund des ersten Rechtsgeschäftes erhaltenen niedrigeren Provision zusteht.
6. Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn wir nicht schriftlich unserem AG etwas anders bestätigen.

Der zur Berechnung unserer Provisionsansprüche heranzuziehender Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und den Betrag der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Lasten sowie Haftungsübernahmen entspricht.

Im Falle eines Tausches gilt als Wert bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert, der höhere Verkehrswert. Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines Objektes sind auch die Verkehrswerte der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art in Rechnung zu stellen, sofern diese nicht bereits im Verkehrswert enthalten sind.

Werden von uns vermittelte befristete Mietverhältnisse, die kürzer sind als 2 Jahre verlängert, so gilt bei einer aufgrund dieser Verlängerung zustande gekommenen Gesamtmietdauer von mindestens zwei Jahren, jedoch nicht mehr als drei Jahren, eine Provision oder sonstige Vergütung des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart. Beträgt die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre; so gilt eine Provision oder sonstige Vergütung in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart; die jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7. Vermitteln wir die Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder Einräumung von Rechten, so beträgt die mit dem AG vereinbarte Provision 5% des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer).
8. Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- bzw. Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Zu den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gehören insbesondere auch Maschinen und Geräte und sonstige Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt.

Bei der Berechnung der Provision oder sonstigen Vergütung für die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

9. Vermitteln wir sonstige Gebrauchs- und Nutzungsrechte so sind die vorgenannten Punkte 6 bis 8 sinngemäß anzuwenden.
10. Die genannten Provisionsbeträge sind Nettobeträge. Die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer ist zu diesen Beträgen hinzuzurechnen.
11. Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen verlangen wir keinen Ersatz. Erteilt der AG uns jedoch über die normale Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der AG verpflichtet uns unsere zusätzlichen diesbezüglichen Aufwendungen zu ersetzen.
12. Mehrere AG haften zur ungeteilten Hand.
13. Der AG nimmt zur Kenntnis, dass Zusagen unsererseits, welcher Art auch immer, mit Rechtswirksamkeit uns gegenüber nur schriftlichen und nur durch die zur gesetzlichen Vertretung unserer Firma berufenen Organen erfolgen können.

14. Es wird die Anwendung des österreichischen Rechts und als Erfüllungsort Wien und als Gerichtsstand, das für den 1. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht, für alle Ansprüche gegenüber unserem AG ausschließlich vereinbart.
15. Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
16. 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.
17. 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)** in der jeweils geltenden Fassung.

Auf **§§ 30b, 30a, 3 und 3a KSchG** (Konsumentenschutzgesetz) und **§ 5 BTVG** (Bauträgervertragsgesetz) wird hingewiesen.

Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG (1). 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.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

Anmerkung: 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.

Rücktrittsrechte

1. 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,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. 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 **innen 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, dh. 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 § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ 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 **innen 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. Bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

3. Das 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 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:

- Wissen oder Wissenmüssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als EURO 145,35 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. Alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

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 Pkt. 1 - 5 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 Immobiliengeschäftes 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 Schriftstücks, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.