

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

- Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle unsere Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf und Tausch) von bebauten und ungebauten Grundstücken, Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertighäusern und Unternehmen, für die Vermittlung von Bestandverträgen (Miete und Pacht), sowie die Vermittlung sonstiger Rechte über bebauete 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. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter etc. des Auftraggebers (AG) gelten als abbedungen. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
- Der Vermittlungsvertrag 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 besonderen verpflichtet,
 - uns über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren, gleichgültig ob die Auftragserteilung ausdrücklich oder stillschweigend erfolgt;
 - über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren;
 - uns über jegliches von uns zu vermittelnde Rechtsgeschäft schriftlich Rechnung zu legen; und
 - 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 einen entgangenen Gewinn.
Der AG 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.
- Unser 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 verdientlich in diesem Sinn gilt es auch, wenn und soweit ein von uns vermittelter 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 im Kenntnis zu setzen.
- Darüber hinaus hat der AG an uns gemäß § 15 Abs 1 MaklerG eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühehaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn
 - 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;
 - mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in unseren Tätigkeitsbereich fällt;
 - 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
 - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
 Bei Alleinvermittlungsaufträgen hat der AG gemäß § 15 Abs 2 MaklerG darüber hinaus auch dann eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühehaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn
 - der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 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.
- Es werden die jeweils in gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn wir nicht schriftlich unserem AG etwas anderes bestätigen.
Der zur Berechnung unserer Provisionsansprüche heranzuziehende 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 Haftungszuübernahmen 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.
In den vorgenannten Fällen ist der Berechnung der Entschädigung entweder der im Alleinvermittlungsauftrag festgelegte Preis oder der vereinbarte höhere Kaufpreis (oder Wert) zugrunde zu legen.
Werden von uns vermittelte befristete Mietverhältnisse 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 Bruttomietzins als vereinbart. Beträgt die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre, so gilt eine Provision oder sonstige Vergütung in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttomietzins als vereinbart.
- Vermitteln wir die Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder die Einräumung von Rechten, so beträgt die mit dem AG vereinbarte Provision 5 % des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer).
- 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 mieterrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzuzurechnen.
- Vermitteln wir sonstige Gebrauchs- und Nutzungsrechte, so sind die vorgenannten Punkte 6 bis 8 sinngemäß anzuwenden.
Die genannten Provisionsbeträge sind Nettobeträge. Die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer ist zu diesen Beträgen hinzuzurechnen.
Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen verlangen wir keinen Ersatz. Erteilt der AG uns jedoch zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der AG verpflichtet uns unsere zusätzlichen diesbezüglichen Aufwendungen zu ersetzen.
- Sollte mit dem anderen AG keine oder nur eine niedrigere als die gesetzliche Höchstprovision vereinbart worden sein oder vereinbart werden können, so gilt als vereinbart, dass die vom AG zu leistende Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag um jenen Betrag überschreitet, um den, die mit dem anderen AG vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung, den festgelegten Höchstbetrag unterschreitet.
- Mehrere AG halten zur ungeteilten Hand.
- Der AG nimmt zustimmend 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.
- Es wird die Anwendung österreichischen Rechts, als Erfüllungsort Wien und als ausschließlicher Gerichtsstand, das für den 6. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht, für alle wechselseitigen Ansprüche ausdrücklich und ausschließlich vereinbart.
- Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- 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.
- Sofern in diesen AGB nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996) in der jeweils geltenden Fassung.
Auf § 30a KSchG (Konsumentenschutzgesetz) und § 3 KSchG wird hingewiesen.

§ 30a KSchG lautet:

- Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes eines sonstiges Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.
- Der Rücktritt kann **innen einer Woche** nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4 KSchG.
- Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine **Zweitschrift seiner Vertragserklärung** und eine **schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht** erhalten hat. Das **Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung**.
- Die Zahlung eines Angebots, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

§ 3 KSchG lautet wie folgt:

- Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für geschäftliche Zwecke dauernd benützten Räumen, noch bei einem von diesen dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktrittsrecht erlischt bei Versicherungsverträgen spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrages.
- Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.
- Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu
 - wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
 - wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind, oder
 - bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmen außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 15 Euro oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 45 Euro nicht übersteigt.
- Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.** Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmers enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb des in Abs. 1. genannten Zeitraumes abgesendet wird.
- Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerbrechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Dienstleistungen über das Aufsuchen von Privatpersonen oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren (§§ 54, 57 und 59 GewO 1994) verstößt hat.
Die Bestimmungen des Abs. 1 und 4 sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Es steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs 3 zu.

§ 3a KSchG lautet wie folgt:

- Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten
- Maßgebliche Umstände im Sinne des Abs. 1 sind
 - die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
 - die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
 - die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
 - die Aussicht auf einen Kredit.
- Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.
- Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn
 - er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
 - der Ausschluss des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist oder
 - der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.
- Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.