

Allgemeine Geschäftsbedingungen

(1) Geltung

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“) sind Bestandteil der Vereinbarungen mit unseren Vertragspartnern und gelten somit als vereinbart. Änderungen und/oder zusätzliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Soweit hier nicht gesondert geregelt, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Maklervertrag

Der Maklervertrag mit unserem Unternehmen wird in schriftlicher Form abgeschlossen. Ein Vertragsverhältnis wird mit dem Empfänger unserer Leistungen aber auch dann begründet, wenn aufgrund unserer Angebote oder Informationen direkt Verhandlungen – sei es durch den Empfänger, eine ihm iSd Steuerrechtes nahe stehende Person oder durch einen Beauftragten – mit dem anderen Vertragsinteressenten aufgenommen werden, das Objekt besichtigt oder in sonstiger Weise unsere Leistung verwendet wird.

(3) Angebote / Informationen

Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung bleiben vorbehalten.

Unsere Angebote und Informationen sind streng vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Jede unbefugte Weitergabe an Dritte, ohne unsere nachweisliche Zustimmung, stellt einen Vertragsverstoß dar, welcher den Empfänger zum Schadenersatz bis zur Höhe unserer hierdurch entgangenen tarifräßigen Provision verpflichtet.

(4) Doppeltätigkeit

Wir sind berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

Wir behalten uns das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäfts nach unserer Wahl die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch den Interessenten Mehrkosten.

(5) Provision

Die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit bzw. des Geschäftspartners durch uns begründet bereits den Provisionsanspruch. Unser Provisionsanspruch entsteht und wird fällig mit Rechtswirksamkeit (Willensübereinstimmung oder Eintritt einer aufschiebenden Bedingung) des vermittelten Geschäfts. Dafür ist es gleichgültig, ob diese Einigung mit oder ohne unsere Intervention zustande gekommen ist, sowie ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

a) Die Provision beträgt, soweit nicht ein anderer Provisionsatz schriftlich festgelegt ist, 3% zuzüglich jeweils gültiger Mehrwertsteuer und errechnet sich aus dem Kaufpreis des Objektes zuzüglich etwaiger weiterer Leistungswerte des Käufers an den Verkäufer. Eine den Kaufpreis mindernde Übernahme von Verpflichtungen durch den Käufer bleibt für die Provisionsberechnung außer Betracht. Übernimmt der Käufer an Stelle des Objektes Anteile an einer Gesellschaft, in deren Eigentum das Objekt steht, so gilt der für den Kauf der Gesellschaftsanteile vereinbarte Kaufpreis, mindestens jedoch der Verkehrswert des Objektes als Bemessungsgrundlage für die Provisionsberechnung.

b) Bei Miet-/Pachtverträgen beträgt die Provision – je nach Laufzeit, Befristung und Ausgestaltung des Vertrages - das 1-, 2- bzw. 3-fache des monatlichen Nettoentgeltes (Hauptmietzins bzw. Pacht u. Betriebskosten) zuzüglich jeweils gültiger Mehrwertsteuer.

Die Provision wird vom Leistungsempfänger auch dann geschuldet, wenn das Objekt von einem ihm verbundenen Unternehmen oder einer ihm iSd Steuerrechtes nahestehenden Person erworben/angemietet/gepachtet wird, es sei denn, der Leistungsempfänger weist nach, dass dessen/deren Kenntnis vom Objekt nur durch ihn erlangt worden ist.

Ebenso haftet der Auftraggeber für die tarifräßige Provision, wenn

1. das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt
2. mit dem von uns vermittelten Interessenten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt
3. zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt
4. das Geschäft nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrags haftet uns der Auftraggeber für die tarifräßige Provision und weiters für den Fall, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen von unserem Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen von unserem Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

R . V . G

Immobilien

(6) Vorkenntnis

Beruft sich der Empfänger unserer Angebote und Informationen auf Vorkenntnis, gilt dieses nur dann als gegeben, wenn seine entsprechende Nachricht hiervon bei uns schriftlich und nachprüfbar belegt innerhalb von 14 Tagen nach Angebots-/Informationszugang eingeht. Andernfalls gilt die für den Objektvertragsabschluß erforderliche Maklerleistung ausschließlich und allein ursächlich als durch uns erbracht und der spätere Objektvertrag infolge unserer Tätigkeit als zustande gekommen.

(7) Rücktritt

Ist der Adressat Verbraucher iSd KSchG und gibt er eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus 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. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers schriftlich erklärt werden. Die Frist beginnt ab Erhalt der Zweitschrift der Vertragserklärung. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Der Adressat und Verbraucher kann gem. § 3 KSchG bis zum Zustandekommen des Vertrages oder binnen einer Woche danach schriftlich den Rücktritt erklären. Ausgenommen davon sind Verträge, welche in unserem Büro angebahnt / abgeschlossen wurden bzw. in Fällen, in denen das KSchG dem Verbraucher das Rücktrittsrecht versagt.

(8) Haftung

Die von uns bezüglich der Objekte gemachten Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Angaben Dritter, namentlich der Objekteigentümer bzw. Vermieter und Verpächter. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit, für Objektmängel und Objekt- oder Vertragsrisiken oder für das Eintreten von Prognosen wird nicht übernommen.

(9) Salvatorische Klausel / Erfüllungsort / Gerichtsstand

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck der unwirksamen Bestimmungen und vor allem dem gemeinsamen Parteiwillen möglichst nahe kommen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wien.