

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**

STAND OKTOBER 2011

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl 1996/297idF BGBl III 2001/490 und II 2010/268, sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl 1996/262 idF BGBl I 2001/98, I 2004/131, I 2010/28, 29 und 58. Diese AGB bilden einen integrierten Bestandteil des zwischen der Rieder Real Immobilienvermittlung e.U. („Makler“) und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden Geschäftsbedingungen mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl 1996/279 idF BGBl II 2001/490 und II 2010/268 und dem Maklergesetz (MaklerG), BGBl 1996/262 idF BGBl I 2001/98, I 2004/131, I 2010/28, 29 und 58 im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor, sofern sie nicht gegen zwingende Vorschriften verstoßen. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.
2. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich, Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den Makler sowie den Auftraggeber vorbehalten.
3. Alle Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Information der über ein Objekt Verfügungsberechtigten oder Dritter beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Makler haftet ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist gegenüber einem Verbraucher ausgeschlossen. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Für leichte und schlicht grobe Fahrlässigkeit ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen. Der Makler haftet nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, Weiterfresserschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter. Für Personenschäden haftet der Makler im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
4. Sofern beim Objektverkauf keine abweichende Information erteilt wird, weist der Makler auf die Zulässigkeit der Doppeltätigkeit hin. Ebenso weist der Makler auf ein allfälliges wirtschaftliches Näheverhältnis zum Verkäufer/Käufer hin. Der Makler wird daher sowohl für den Käufer/Mieter als auch für den Verkäufer/Vermieter einer Immobilie tätig.
5. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt während der Dauer eines Alleinvermittlungsauftrages bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotstellung, mittels eingeschriebenen Briefes oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise, mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt und der Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.
6. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäftes. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig. Der Auftraggeber ist gemäß § 6 Abs. 1 MaklerG zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Dritten unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist. Weiters ist es gleichgültig, ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt. Der Makler hat gemäß § 6 Abs.3 MaklerG auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.
7. Der volle Provisionsanspruch gemäß § 15 MaklerG (ortsübliche bzw. vereinbarte Provision) entsteht für den Fall, 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 Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
  - das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler 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 ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

8. Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist innerhalb von 10 Werktagen ab Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag Verzugszinsen in der Höhe von 4 % über dem jeweiligen Basiszinssatz pro angefangen Monat zu verlangen. Mahnungen sind kostenpflichtig.
9. Beim Alleinvermittlungsauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vorgenannte oder ein zweckgleichwertiges Geschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist. Der Auftraggeber verpflichtet sich dem Makler jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewandt haben. Der Makler verpflichtet sich nach Kräften tätig zu werden.
10. Die Zahlung der Provision wird bei einem Alleinvermittlungsauftrag gemäß § 15 Abs. 2 MaklerG auch für den Fall vereinbart werden, dass
  - der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
11. Rieder Real Immobilienvermittlung e.U. behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
12. Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes und gibt er seine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes ab, so kommt § 30a KSchG („Rücktritt von Immobiliengeschäften“) zur Anwendung. Der Auftraggeber kann binnen einer Woche von seiner Vertragserklärung schriftlich zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Auftraggebers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Die Wochenfrist beginnt erst zu laufen, sobald der Auftraggeber eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Eine an den Makler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
13. Gemäß § 3 KSchG („Rücktrittsrecht bei Haustürgeschäften“) kann der Auftraggeber von seinem Auftrag bzw. von der Annahme unseres Angebotes bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären, wenn er seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des Maklers, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Makler selbst angebahnt hat (z. B. Kontaktaufnahme durch Inserat). Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Auftraggeber eine „Urkunde“ samt schriftlicher Belehrung über das Rücktrittsrecht ausgefolgt wurde.
14. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
15. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.
16. **Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet Anerkennung vorstehender Geschäftsbedingungen.**