

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Maklertätigkeit)

§ 1 Allgemeines

Die gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil der gesamten Geschäftstätigkeit des Maklers. Sie werden Bestandteil des Maklervertrages zwischen dem Makler und dessen Auftraggeber.

Alle Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung durch den Makler sowie den Abgeber sind vorbehalten.

Sämtliche Beschreibungen, Angaben und Ausführungen erfolgen nach bestem Wissen und stammen aus Quellen, die dem Makler grundsätzlich als verlässlich erscheinen. Der Makler hat diese Beschreibungen, Angaben und Ausführungen jedoch nicht überprüft.

Für sämtliche Angaben, Beschreibungen und Ausführungen wird daher ausdrücklich keine Gewähr geleistet oder irgend welche Haftung übernommen. Es obliegt alleine und ausschließlich dem potentiellen Käufer bzw. Mieter, deren Richtigkeit und Vollständigkeit in geeigneter Weise gesondert zu überprüfen.

Allfällige Meinungen, Annahmen, Schätzungen und Vorhersagen stellen bloß Beispiele dar, die keine Grundlage für die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung und des Ertrages der Liegenschaft bzw. des Objektes sind. Es wird dem potentiellen Käufer bzw. Mieter dringend geraten, insbesondere allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle und/oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Ankaufes bzw. einer Anmietung der Liegenschaft bzw. des Objektes aus eigenem zu prüfen, da der Makler dafür keine Haftung übernehmen kann.

Der Makler hat keine Untersuchung hinsichtlich einer allenfalls vorhandenen Verschmutzung oder Kontaminierung von Grund, Gebäuden, Wasser oder Luft oder sonstiger Umweltfaktoren durchgeführt und übernimmt daher dafür keine Gewähr. Potentielle Käufer bzw. Mieter müssen diese Umstände selbst erheben bzw. überprüfen.

Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen, insbesondere betreffend eine Änderung seiner Geschäftsabsichten.

§ 2 Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
3. Kosten der Vertragserrichtung, Übernahme der Treuhandschaft und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich, kein Rechtsanspruch des Erwerbers auf Übernahme eines Förderungsdarlehens
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)

§ 3 Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

1. Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen,
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird,
- Unternehmen aller Art,
- Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück

bei einem Wert

- bis EUR 36.336,42 je 4 %
- von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,49 je EUR 1.453,46
- ab EUR 48.448,50 je 3 %

von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe (derzeit 20 %)

2. Bei Optionen:

50 % der Provision gemäß § 3 Ziff. 1, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

3. Bei Vermietungen:

- Vom Vermieter maximal 3 Bruttomonatsmieten
- Vom Haupt- und Untermieter von Wohnungen und Einfamilienwohnhäuser maximal 2 Bruttomonatsmieten (abhängig von der Vertragsdauer)
- Vom Mieter von Geschäftsräumen und Ferienwohnungen maximal 3 Bruttomonatsmieten (abhängig von der Vertragsdauer)

§ 4 Grundlagen der Maklerprovision (§ 6 Abs 1, 3 und 4; § 7 Abs 1; § 10 Maklergesetz)

§ 6 Abs 1 MaklerG: Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zu Stande kommt.

§ 6 Abs 3 MaklerG: Der Makler hat 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 zu Stande kommt.

§ 6 Abs 4 MaklerG: Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 Abs 1 MaklerG: Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 MaklerG: Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

§ 5 Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 Maklergesetz)

§ 15 Abs 1 MaklerG: Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat;
4. oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Der Makler hat 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 zu Stande kommt.

Der volle Provisionsanspruch besteht auch dann,

- wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- wenn der Vertrag über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird
- oder wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem (innerhalb von zB 3 Jahren) und wirtschaftlichem Zusammenhang durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.

§ 15 Abs 2 MaklerG: Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, 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 vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist;
3. oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

§ 15 Abs 3 MaklerG: Leistungen nach § 15 Abs 1 und Abs 2 MaklerG gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

§ 6 Konsumentenschutzbestimmungen (§ 30 b Konsumentenschutzgesetz)

§ 30 b KSchG: 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 Geschäftsgebrauch 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.

Auf Grund 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.

§ 7 Rücktrittsrechte (§§ 30 a, 3, 3 a Konsumentenschutzgesetz)

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft (§ 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 (insbesondere 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 binnen 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 (§ 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 Zu-Stande-Kommen des Vertrages oder danach binnen 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.

Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher zB auf Grund 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
- oder 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 erlischt 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

§ 8 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien, Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus der Maklertätigkeit ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Wien. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

§ 9 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf Grund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich diesfalls zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung.

Änderungen, Nebenabreden oder abweichende Vereinbarungen zu den gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen ausschließlich der Schriftform und können nur persönlich und schriftlich mit dem Makler geschlossen werden.

Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet die Anerkennung der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.