ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Immobilienmakler)

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Immoinvest und dem Auftraggeber/der Auftraggeberin geschlossenen Vertrages.

Die AGB gehen diesen Bestimmungen vor, soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001 im Widerspruch stehen. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.

2. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den Makler/die Maklerin sowie den Abgeber/die Abgeberin sind vorbehalten. Angebote des Maklers/der Maklerin sind freibleibend und unverbindlich.

3. Mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers/einer ordentlichen Immobilienmaklerin erfolgen die Angaben über ein Objekt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen.

4. Wenn ein vom Makler/von der Maklerin angebotenes Objekt dem Auftraggeber/der Auftraggeberin bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt ist, so ist dies binnen 48 Stunden ab Angebotstellung mittels eingeschriebenen Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise dem Makler/der Maklerin unverzüglich mitzuteilen. Bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt begründet ein Verstoß gegen diese Bestimmung die Provisionspflicht.

5. Gemäß § 7 MaklerG entsteht der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts. Wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre, besteht auch im Fall einer aufschiebenden Bedingung der Provisionsanspruch. Nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners/der vermittelten Geschäftspartnerin entsteht unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers/der Maklerin und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, die Provisionspflicht.

6. Der volle Provisionsanspruch entsteht, auch

a) wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,

b) wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem vom Makler/von der Maklerin vermittelten VertragspartnerInnen zustande kommt. Insbesondere auch dann, wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers/der Maklerin gemäß § 15 Abs 1 Z 2 MaklerG fällt, entsteht der Provisionsanspruch.

c) wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler/von der Maklerin vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird. Der Provisionsanspruch ist vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig.

7. Die vorherige Zustimmung des Maklers/der Maklerin ist bei jeder Bekanntgabe der vom Makler/von der Maklerin angebotenen Objekte bzw. der von ihm/ihr namhaft gemachten InteressentInnen durch den Auftraggeber/die Auftraggeberin an Dritte notwendig und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber/der Auftraggeberin, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber/der Auftraggeberin gegenüber (§ 15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen.(Der Auftraggeber/die Auftraggeberin hat dieser Person die ihm/ihr vom Makler/von der Maklerin bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt oder das Geschäft kommt nicht mit dem/der vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande, weil der/die vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.)

Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb

nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber/die Auftraggeberin entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt, oder das Geschäft mit dem/der vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Widerkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt

sind Aufwendungen des Maklers/der Maklerin, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin erteilt werden, gesondert zu vergüten.

Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn dem Makler/der Maklerin ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung des Maklers/der Maklerin oder durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin beauftragten Maklers/Maklerin zustande kommt.

8. Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

9. Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich Immoinvest das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Weder dem Auftraggeber/der Auftraggeberin noch den zugeführten InteressentInnen entstehen irgendwelche Mehrkosten.

10. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis ist dies gültig.

11. Mödling ist der Erfüllungsort. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 14 KSchG unberührt.

12. Der Makler/die Maklerin kann einen Vertrag vermitteln, der dem Auftraggeber/der Auftraggeberin das zeitlich befristete Recht einräumt durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages sind 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten/die Berechtigte werden dann die restlichen 50 Prozent fällig.