

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Stand Juni 2009

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 131/2004. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder GmbH und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 131/2004 im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor; 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 Abgeber vorbehalten.
3. Der Makler weist darauf hin, dass er – sofern beim Objektangebot keine abweichende Information erteilt wird – als Doppelmakler tätig wird. Der Makler wird daher sowohl im Auftrag des Abgebers einer Immobilie als auch für den Käufer/Mieter einer Immobilie tätig.
4. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Makler haftet ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.
5. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Mieter unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotstellung mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise mitzuteilen. Anderenfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.
6. 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 zustande kommt. Der Anspruch auf Provision, sowie Ersatz zusätzlicher Aufwendungen entsteht und wird fällig mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vorgenannte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.
7. Die Zahlung der Provision wird auch für den Fall vereinbart, wenn
  - a) 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 Geschäft erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - b) 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;
  - c) 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
  - d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande 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 zustande kommt.Der volle Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn
  - der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
  - wenn er über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird oder
  - wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.
8. Beim Alleinvermittlungsauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler 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 verdienstlich wird. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags direkt an ihn gewandt haben. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden. Die Zahlung der Provision wird auch für die Fälle vereinbart, wenn der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art zustande gekommen ist.

9. Die Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder GmbH behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen bzw. in ein Immobilienmakler-Netzwerk (Immobilienring IR) einzubringen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch den diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
10. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
11. Erfüllungsort ist St. Pölten. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand St. Pölten vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.