

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Stand November 2018

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern (Abgeber und Interessenten) und der Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder GmbH (Makler) und Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder GmbH & Co KG (Verwaltung). Sie berücksichtigen die aktuelle Rechtslage, wie diese durch das MaklerG, die ImmobilienmaklerVO (IMV), weiters ABGB, KSchG sowie FAGG und die Besonderen Ständeregeln für Immobilienmakler normiert ist. Soweit im konkreten Fall nicht zwingende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor. Von den AGBs abweichende Vereinbarungen im Maklervertrag, welche auf Wunsch des Auftraggebers diesem eingeräumt sind, schließen die Geltung der jeweiligen Bestimmung in den ABGs aus, wobei der übrige Teil der Geschäftsbedingungen unverändert zur Anwendung gelangt.
2. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den Makler sowie den Abgeber vorbehalten. Der Interessent hat auch dann keinen Anspruch darauf, dass sein Angebot vom Abgeber angenommen wird, wenn dieses dem Objektangebot vollständig entspricht. Der Makler hat, sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges zugesagt wird, keine Abschlussvollmacht.
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; sofern der Makler darauf hinweist, dass er die Angaben von dritter Seite erhalten hat, haftet er nicht für die Richtigkeit der Angaben, es sei denn, er hätte die offensichtliche Unrichtigkeit der ihm erteilten Information erkennen müssen. Der Auftraggeber ist zur Offenlegung sämtlicher Umstände, die für die Vermittlung des Objekts wesentlich sind, verpflichtet. Dazu zählen sämtliche im bekannte Mängel des Objekts sowie sonstige wertbestimmenden Umstände. Für Vermögensschäden wird eine Schadenersatzpflicht des Maklers im Verbrauchergeschäft auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Maklers ist diesfalls mit der gesetzlichen Versicherungssumme beschränkt.

Der Makler berät im Rahmen seiner Vermittlungstätigkeit beide Vertragsteile objektiv und neutral. Da der Makler im Normalfall für beide Vertragsteile tätig wird, empfehlen wir, für die Vertragsprüfung, sowie für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit und der steuerlichen Auswirkungen im Bedarfsfall Sonderfachleute zu Rate zu ziehen.

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. Der Anspruch auf Provision entsteht gem. § 7 MaklerG mit Rechtswirksamkeit (d.i. Willensübereinstimmung oder allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts und ist – sofern nicht im Einzelfall eine späterer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart worden ist – sofort fällig. Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung.
8. Für die Vermittlung reicht Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners aus.
9. Der Provisionsanspruch entfällt nur dann, wenn der Auftraggeber nachweist, dass das Rechtsgeschäft aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird, die Durchsetzung des Anspruches auf Zuhaltung des Rechtsgeschäfts aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen scheitert oder nicht zumutbar ist.

10. Die Vereinbarung eines Provisionsnachlasses erfolgt stets unter der Bedingung, dass die Zahlung des verminderten Betrages spätestens innerhalb einer Woche auf dem Konto des Maklers zur Anweisung gelangt. Ansonsten wird der volle Betrag fällig.
11. Darüber hinaus ist der Makler im Fall des Zahlungsverzuges berechtigt, neben Verzugszinsen in der jeweils zulässigen Höhe (4% bei Verbrauchern, ansonsten 9,2% zuzüglich (abzüglich) vom jeweiligen Basiszinssatz gem § 456 ABGB) und die Kosten der Betreuung nach RAT zu verrechnen.
12. Der Makler ist berechtigt, eine Provisionsüberwälzung (der Käuferprovision auf den Verkäufer und umgekehrt) zu vereinbaren. Dies gilt nicht für die Überwälzung der Verkäufer- oder Vermieterprovision auf den Käufer oder Mieter eines Einfamilienhauses, eines Reihenhauses oder einer Eigentumswohnung.
13. Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt oder der Vertrag zu anderen als ursprünglich in Aussicht genommenen Bedingungen abgeschlossen wird. In diesem Fällen gilt jene Provision als vereinbart, die nach den Bestimmungen der IMV für dieses Geschäft zulässig ist.
14. Im Falle eines Folgegeschäftes innerhalb von drei Jahren hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Differenz einer Ergänzungsprovision. Dies gilt beispielsweise dann, wenn ein zunächst gemietetes Objekt in weiterer Folge an den Mieter verkauft wird oder zwischen den Auftraggebern ein weiteres Rechtsgeschäft (Zumietung oder weiterer Ankauf) abgeschlossen wird. Der Anspruch auf Provision aus dem Folgegeschäft besteht auch dann, wenn der Makler bei diesem Folgegeschäft nicht verdienstlich tätig geworden ist. Für den Fall der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages gelten die Ergänzungsprovisionsätze der IMV.
15. Ist Gegenstand des Maklervertrages die Vermittlung eines Optionsvertrages, so hat der Auftraggeber im Fall der Einräumung des Optionsrechts 50% des jeweils für das Geschäft zur Anwendung gelangenden Provisionshöchstsatzes zu bezahlen. Dieser Betrag wird bei Ausübung seines Optionsrechts angerechnet.
16. Entschließt sich der Interessent, an Stelle eines Miet- oder Kaufvertrages vorerst einen Optionsvertrag abzuschließen, so hat der Makler bei Rechtswirksamkeit des Optionsvertrages einen Anspruch auf 50% der mit dem Optionsberechtigten vereinbarten Provision. Wird die zulässige Provisionshöhe für den Abschluss des Rechtsgeschäfts nicht ausgeschöpft, so ist der Makler berechtigt, 50% der gesetzlich zulässigen Abnehmerprovision als Optionsprovision zu vereinbaren. Im Fall der Ausübung des Optionsrechts schuldet der Optionsberechtigte den jeweils vereinbarten Differenzbetrag auf die mit ihm vereinbarte Provision.
17. Die Vertragsteile vereinbaren, dass dem Makler ein Betrag in Höhe der vereinbarten Provision auch dann zusteht, wenn das Rechtsgeschäft deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt (Widerruf gegen Treu und Glauben). Diese Zahlungsverpflichtung gilt auch dann, wenn mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt oder ein Geschäft aufgrund einer unzulässigen Informationsweitergabe des Auftraggebers (sowohl auf Abgeber-, als auch auf Interessentenseite). Die Zahlungspflicht wird weiters auch für den Fall vereinbart, dass der Alleinvermittlungsauftrag ohne beachtenswerten Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages abgeschlossen wird. Im Verbrauchergeschäft gilt diese Bestimmung dann, wenn dies im Maklervertrag schriftlich vereinbart worden ist.
18. 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, MLS-System) einzubringen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch den diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
19. Die angegebenen Antrags-/Auftragsdaten der Kunden werden an die CRIF GmbH, Diefenbachgasse 35, 1150 Wien zur Prüfung Ihrer Identität bzw. Bonität übermittelt werden. Nähere Informationen finden Sie unter www.crif.at.
20. Änderungen und Ergänzungen dieser AGB bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
21. 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.