

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen (AGB) definieren das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern (Abgeber und Interessenten) und der Austria Real GmbH (Makler) bei der Vermittlung von Immobilien. Sie berücksichtigen die aktuelle Rechtslage, wie diese durch das MaklerG, die ImmobilienmaklerVO (IMV), weiters ABGB, KSchG sowie FAGG und die Besonderen Landesregeln für Immobilienmakler normiert ist. Eine Zusammenfassung der für die Vermittlungstätigkeit wesentlichen Bestimmungen ist unter www.austriareal.com abrufbar. Sofern der Maklervertrag spezifischere Bestimmungen enthält, gehen diese den AGB vor.

2. Der Makler vertritt, sofern nicht anders angegeben, die Interessen beider Seiten (Abgeber und Interessent).

3. Der Abgeber hat den Makler sämtliche Informationen, die er für die Vermittlung benötigt, zu erteilen und – soweit vorhanden – Unterlagen zu übergeben oder die zur Beschaffung der Unterlagen und Informationen notwendige Vollmacht zu erteilen. Sämtliche Änderungen der Verkaufsbedingungen sind mit dem Makler abzustimmen.

4. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. 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.

Der Interessent ist nicht berechtigt, von den Informationen des Maklers Gebrauch zu machen, wenn er in Ausübung eines Rücktrittsrechts vom Maklervertrag von diesem zurücktritt. Der Abgeber ist nicht berechtigt, mit einem Interessenten, der von der Geschäftsgelegenheit über den Makler Kenntnis erlangt hat, über den Abschluss des Rechtsgeschäfts zu verhandeln, sofern ihm der Makler mitteilt, dass der Interessent vom Maklervertrag zurücktritt und der Abgeber nicht bereit ist, die Käufer- oder Mieterprovision zu übernehmen.

5. Objektangaben erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Auf die Angaben Dritter hat der Makler keinen Einfluss. Der Auftraggeber ist zur Offenlegung sämtlicher Umstände, die für die Vermittlung des Objekts wesentlich sind, verpflichtet. Dazu zählen sämtliche ihm bekannte Mängel des Objekts sowie sonstige wesentliche oder wertbestimmende Umstände. Für Vermögensschäden wird eine Schadenersatzpflicht des Maklers im Verbrauchergeschäft auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Davon ausgenommen sind Schäden aufgrund der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, Schäden am Leib und Leben oder Tod. In allen anderen Fällen gelten die gesetzlichen Haftungsbestimmungen. Ist der Auftraggeber Unternehmer, so haftet der Makler nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, ausgenommen bei Schäden am Leib und Leben oder Tod. Die Haftung des Maklers ist diesfalls mit einer Versicherungssumme von € 1.000.000,- beschränkt.

Der Makler wird im Rahmen seiner Vermittlungstätigkeit beide Vertragsteile objektiv und neutral beraten. 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 Experten zu Rate zu ziehen.

6. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als Geschäftsgelegenheit bekannt, hat er dies dem Makler unverzüglich schriftlich unter Anschluss entsprechender Nachweise mitzuteilen.

7. Die Provisionsansprüche entstehen gem § 7 MaklerG mit Rechtswirksamkeit (d.i. Willensübereinstimmung oder allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts und ist – sofern nicht im Einzelfall ein späterer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart worden ist – sofort fällig. Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung. Die Höhe des Provisionsanspruchs wird dem Verbraucher vor Vertragsabschluss mitgeteilt.

Für die Vermittlung reicht die Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners aus.

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. Die Vereinbarung eines Provisionsnachlasses erfolgt stets schriftlich und 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.

Darüber hinaus ist der Makler im Fall des verschuldeten Zahlungsverzuges berechtigt, neben Verzugszinsen in der jeweils zulässigen Höhe (4% bei Verbrauchern, ansonsten 9,2% über dem jeweiligen Basiszinssatz gem § 456 UGB) und bei Inanspruchnahme rechtlicher Hilfe zur Betreibung die Kosten nach RATG zu verrechnen, sofern diese zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung tatsächlich notwendig waren und die Betreibungskosten in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. 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 diesen Fällen gilt jene Provision als vereinbart, die nach den Bestimmungen der IMV für dieses Geschäft zulässig ist.

Im Falle eines Folgegeschäfts innerhalb von drei Jahren hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Differenz in Form 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 Ergänzungsprovisionssätze der IMV. 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.

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.

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 das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande 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 zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Die Zahlungsverpflichtung wird weiters auch für den Fall vereinbart, dass der Alleinvermittlungsauftrag 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 Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist. Im Verbrauchergeschäft gilt diese Bestimmung dann, wenn dies im Maklervertrag zusätzlich schriftlich vereinbart worden ist.

8. Der Makler behält sich das Recht vor, das Objekt im Wege eines Gemeinschaftsgeschäftes zu vermitteln. Für den Auftraggeber fallen diesfalls keine weiteren Kosten an.

9. Ist der Interessent Verbraucher im Sinne des KSchG, stehen ihm unterschiedliche Rücktrittsrechte zu. Der Verbraucher wird über seine Rechte in der Informationserklärung umfassend aufgeklärt.

10. Der Makler ist gehalten, sich auf Kunden- und Kooperationsanfragen binnen einer Frist von höchstens 48 Stunden nach Eingang solcher Anfragen zu äußern.

11. Erfüllungsort ist Wien. Bei Unternehmensgeschäften sowie bei Verbrauchergeschäften, bei denen der Verbraucher zum Zeitpunkt der Klageerhebung weder Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat noch im Inland beschäftigt ist, ist für allfällige Streitigkeiten aus dem Maklervertrag das jeweils für den 1. Bezirk in Wien sachlich und wertmäßig zuständige Gericht zuständig. Die Vertragsteile vereinbaren die Anwendung des österreichischen Rechts unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie des UN-Kaufrechts. Bei Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates, in dem er seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, nicht verdrängt werden.

12. Bei Unwirksamkeit einzelner AGB-Regelungen bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Bei Geschäften mit Unternehmern wird eine unwirksame Regelung durch eine möglichst gleichwertige, wirksame Regelung ersetzt.

Stand: März 2024