

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Stand: September 2014

- 1 Die vorliegenden Geschäftsbedingungen („**AGB**“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012. Diese *AGB* bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Grosschädl Immobilien GmbH („**Makler**“) 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. II Nr. 268/2010 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 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 Abgeber vorbehalten.
- 3 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 nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Maklers ist für den einzelnen Schadensfall mit dem Betrag von € 2.000.000,00 beschränkt. Der Makler haftet nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und auch nicht für Schäden aus Ansprüchen Dritter. Für Verbrauchergeschäfte gelten die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes mit der Maßgabe, dass auch für solche Geschäfte die Haftung des Maklers auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist.
- 4 Ist dem Auftraggeber ein vom *Makler* angebotenes Objekt bei Unterzeichnung und während der Laufzeit eines Alleinvermittlungsauftrages bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem *Makler* unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotstellung mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise, mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.

- 5 Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts und entfällt ausschließlich, sofern der Auftraggeber nachweist, dass das Rechtsgeschäft aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Der *Makler* hat gemäß § 6 Abs 3 MaklerG auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsmäßig zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des *Maklers* und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.
- 6 Der volle Provisionsanspruch entsteht auch
- a wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird;
  - b wenn 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 Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - c 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;
  - d 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
  - e wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
  - f wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch Verträge die in einem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen erweitert oder ergänzt wird, im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung;

- 7 Jede Bekanntgabe der vom *Makler* angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des *Maklers* und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des *Maklers* aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der *Makler* berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen, somit 4 % von Verbrauchern und 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 456 UGB von Unternehmern.
- 8 Wird dem *Makler* ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn (i) der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, (ii) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder (iii) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten *Maklers* zustande gekommen ist.
- 9 Der Makler behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
- 10 Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 11 Abweichende Vereinbarungen können nur mit der Zustimmung unserer vertretungsbefugten Organe abgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unsere Mitarbeiter nicht berechtigt sind, alleine abweichende Vereinbarungen zu treffen.
- 12 Erfüllungsort ist Salzburg. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Salzburg vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.

- 13 Vermittelt der *Makler* einen Vertrag, mit dem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50

Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

- 14 Sofern in diesen AGB Regelungen nicht enthalten sind, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996).

