

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Marker Immobilien GmbH
Universitätsring 12/21, 1010 Wien

Stand: 01.02.2022

- **Anwendungsbereich**

Diese Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 in der jeweils aktuell gültigen Fassung, gelten für vereinbart und bilden die Basis für alle von der Marker Immobilien GmbH (in Folge auch Makler genannt) erbrachten Leistungen.

Die Gültigkeit dieser Geschäftsbedingungen erstreckt sich auch auf die Geschäftstätigkeit der Marker Immobilien GmbH, welche ohne ausdrücklichen Bezug auf die Geschäftsbedingungen oder auch als reine Nebenleistung erfolgt.

Durch Inanspruchnahme der Vermittlungstätigkeit des Maklers nimmt der Auftraggeber diese AGB zustimmend zur Kenntnis. Abweichungen von diesen Geschäftsbedingungen sind nur wirksam, wenn diese ausdrücklich und schriftlich vereinbart werden.

- **Angebote**

Sämtliche Angebote des Maklers sind unverbindlich und freibleibend.

Für eine zwischenzeitige Verwertung des angebotenen Objekts wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für weitergegebene Informationen über die Konditionen für besondere Leistungen wie Kreditzinsen, Kreditraten, Bearbeitungsgebühren, Honorare, etc., welche zwischenzeitig vom Erbringer der Leistung einer Änderung unterzogen wurden.

Es obliegt dem Empfänger eines solchen Angebots, sich vor dem Abschluss des zugrundeliegenden Geschäfts zu vergewissern, ob die angenommenen Konditionen noch gültig sind.

Immobilienangebote, welche dem Angebotsempfänger bereits als verkäuflich bzw. vermietbar oder verpachtbar bekannt sind, hat der Empfänger unverzüglich der Marker Immobilien GmbH mitzuteilen, wann und durch wen er von dieser Geschäftsgelegenheit bereits vorher erfahren hat. Sollte der Empfänger eines Angebots dies unterlassen, gilt das Immobilienangebot der Marker Immobilien GmbH als anerkannt.

- **Pflichten des Auftraggebers**

Der Auftraggeber ist verpflichtet den Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. Im Besonderen hat er

- (i) den Makler über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren, und auch über Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse unverzüglich Auskunft zu geben.
- (ii) über die Gelegenheit zum Abschluss eines vom Makler zu vermittelnden Rechtsgeschäftes Stillschweigen zu bewahren.
- (iii) die für die Gültigkeit des vom Makler zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen zu erwirken und den Makler jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftlich Auskunft zu erteilen.

Verletzt der Auftraggeber die soeben genannten Verpflichtungen, so wird er der Marker Immobilien GmbH gegenüber schadenersatzpflichtig, dies auch für einen nachweisbar entgangenen Gewinn.

- **Haftung des Maklers**

Die Angebote des Maklers basieren auf den ihm vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Eine Haftung des Maklers wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht des Maklers wird ausdrücklich ausgeschlossen.

- **Weitergabe von Informationen an Dritte**

Jede Weitergabe der von Marker Immobilien GmbH zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen wie z.B. Planskizzen, Grundbuchauszüge, gestaltete Objektangebote usw., ob in gedruckter oder elektronischer Form, zu gewerblichen Zwecken ist nicht gestattet.

- **Provisionsanspruch**

Der Provisionsanspruch der Marker Immobilien GmbH entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag bzw. im Anbot bezeichnete oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Maklers zwischen dem Auftraggeber und dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen ist (§ 6 Abs 3 MaklerG), auch wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird.

Ein zusätzlicher Provisionsanspruch entsteht auch, wenn das Rechtsgeschäft innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.

Des weiteren gilt gemäß § 15 Abs 1 MaklerG eine Entschädigung bzw. ein Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung als vereinbart, wenn

- (i) 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt,
- (ii) mit dem von der Marker Immobilien GmbH vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich der Marker Immobilien GmbH fällt.
- (iii) das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser ihm von der Marker Immobilien GmbH 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
- (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Bei Alleinvermittlungsaufträgen hat der Auftraggeber gemäß § 15 Abs 2 MaklerG darüber hinaus den vorgenannten bezeichneten Betrag zu leisten, 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 Makler 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.

• Berechnung der Provision

Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn nicht schriftlich dem Auftraggeber etwas anderes bestätigt wird. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig.

Bei Vermittlung von Kaufverträgen richtet sich der zur Berechnung der Provisionsansprüche heranzuziehende Wert nach dem vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Vertrag der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Lasten sowie Haftungsübernahmen entspricht.

Bei Vermittlung von Bestandverträgen ist der jeweils vereinbarte Bruttomietzins Berechnungsgrundlage der Vermittlungsprovision. Dieser besteht aus dem Haupt- bzw. Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mitvermietete

Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Zu den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gehören insbesondere auch Maschinen und Geräte und sonstige Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt bei der Provisionsberechnung unberücksichtigt.

Die Provisionsbeträge sind Nettobeträge. Die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer ist zu diesen Beträgen hinzuzurechnen. Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen wird kein Ersatz verlangt. Erteilt der Auftraggeber der Marker Immobilien GmbH jedoch zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der Auftraggeber verpflichtet, die diesbezüglichen zusätzlichen Aufwendungen zu ersetzen.

- **Diverse weitere Regelungsgegenstände**

Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich die Marker Immobilien GmbH das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Weder dem Auftraggeber noch den zugeführten Interessenten entstehen dadurch Mehrkosten.

Mehrere Auftraggeber haften zur ungeteilten Hand.

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

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Umfang einer allfälligen Teilnichtigkeit gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die dem ursprünglichen Vertragszweck am nächsten kommen.

- **Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist Wien. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts und als ausschließlicher Gerichtsstand das für den 1. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht für alle wechselseitigen Ansprüche aus dem Maklervertrag ausdrücklich und ausschließlich vereinbart, sofern nicht das Konsumentenschutzgesetz im Einzelfall zwingend eine solche Gerichtsstandsvereinbarung ausschließt.