

Allgemeine Geschäftsbedingungen
Stand: 26.3.2014

- 1 Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (**AGB**) für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen Avantgarde Properties GmbH, Kohlmarkt 6, 1010 Wien, UID ATU66435226, Firmenbuchnummer 360249d (**Makler**) und dem Auftraggeber (**AG**) geschlossenen Vertrages. Soweit die nachstehenden **AGB** mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 jeweils in der derzeit gültigen Fassung 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 Abweichende Vereinbarungen können nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der vertretungsbefugten Organe des **Maklers** abgeschlossen werden und bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von dieser Formerfordernis.
 - 3 Angebote des Makler sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -Vermietung oder -Verpachtung durch den Abgeber vorbehalten.
 - 4 Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der **Makler** haftet gegenüber Verbrauchern ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Ist der **AG** kein Verbraucher, so haftet der **Makler** ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des **Maklers** ist für den einzelnen Schadensfall insgesamt mit der Versicherungssumme von € 100.000,- beschränkt. Für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des **Maklers** ausgeschlossen. Der **Makler** haftet nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, Weiterfresserschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter. Für Personenschäden haftet der **Makler** im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
 - 5 Ist dem **AG** ein vom **Makler** angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem **Makler** unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Erhalt des Angebotes nachweisbar und schriftlich und unter Offenlegung der Informationsquelle mitzuteilen, andernfalls gilt die Angebotstellung als anerkannt. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.
 - 6 Der Anspruch auf Provision entsteht und wird fällig gemäß §7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts, i.e. die Einigung (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) zum Abschluss eines Vertrages über das vom **Makler** angebotene Objekt bzw. mit dem namhaft gemachten Interessenten, und entfällt ausschließlich, sofern der **AG** 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** bzw. zu welcher Zeit es zustande gekommen ist.
 - 7 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 **AG** 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 **AG**, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der **AG** 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. Der **AG** ist verpflichtet den **Makler** innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.
 - 8 Wird dem **Makler** ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn
 - a. der Alleinvermittlungsauftrag vom **AG** vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
 - b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom **AG** beauftragten **Maklers** zustande gekommen ist, oder
 - c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom **AG** beauftragten **Maklers** zustande gekommen ist.
 - 9 Vermittelt der **Makler** einen Vertrag, mit dem dem **AG** 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 mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.
 - 10 Jede Bekanntgabe der vom **Makler** angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den **AG** an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des **Maklers** und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des **Maklers** aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom **AG** erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.
 - 11 Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen. Mit Abschluss des Rechtsgeschäftes sind alle vom **AG** vertraglich zu erbringenden Zahlungen sofort mit Rechnungserhalt ohne Abzug fällig. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. 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 Unternehmen.
 - 12 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 **AG** noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
 - 13 Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt vereinbart. Die Bestimmungen des § 4 KschG bleiben im Übrigen unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.
- Die Tätigkeiten des Maklers werden ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden **AGB** angeboten. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt aus vorbehaltlose Zustimmung zu diesen **AGB**.