

1. **Allgemeines:** Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bilden einen integrierenden Bestandteil des Anbotsschreibens und werden Bestandteil des Maklervertrages zwischen dem Auftraggeber (im Folgenden AG genannt) und mir/uns als Makler (im Folgenden kurz Makler genannt), der auch durch Duldung meiner/unserer Tätigkeit, z.B. Besichtigung des Objektes, Übergabe von Plänen und Unterlagen o.ä., zustande kommt. Die AGB gelten für alle meine/unsere Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf, Tausch, Miete, Pacht).

Durch Inanspruchnahme der Vermittlungstätigkeit des Maklers nimmt der AG diese AGB zustimmend zur Kenntnis. Allfällige Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter etc. des AG gelten als abgedungen. Die Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich.

Hat der AG bereits vom angebotenen Objekt vor Anbotstellung des Maklers Kenntnis, hat er dem Makler dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen, andernfalls die Anbotstellung als erstmalig anerkannt gilt.

2. **Pflichten des AG:** Der AG ist verpflichtet, den Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit zu unterstützen, im Besonderen hat er,

- 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;
- über die Gelegenheit zum Abschluss eines vom Makler zu vermittelnden Rechtsgeschäftes Stillschweigen zu bewahren;
- 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.

3. **Haftung des Maklers:** Die Angebote des Maklers basieren auf den ihm vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ist daher ausgeschlossen. Die Haftung des Maklers wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht des Maklers wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4. **Provisionsanspruch:** Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag/Anbot bezeichnete oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Maklers zwischen dem AG und dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen ist (§ 6 Abs 3 MaklerG). Ein zusätzlicher Provisionsanspruch entsteht auch, wenn das Rechtsgeschäft innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.

Darüber hinaus gilt gemäß § 15 Abs 1 MaklerG eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung als vereinbart, 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft

zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in unseren Tätigkeitsbereich fällt;

- das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG dieser die ihm von uns 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
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Bei **Alleinvermittlungsaufträgen** hat der AG gemäß § 15 Abs 2 MaklerG darüber hinaus den vorgenannten bezeichneten Betrag zu leisten, wenn

- der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Makler zustande gekommen ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

Die Entschädigung wird in diesen Fällen entweder auf Basis des im Alleinvermittlungsauftrag festgelegten Preises oder des vereinbarten höheren Kaufpreises

5. **Berechnung der Provision:** Für die Vermittlung von Bestandverträgen und sonstigen Gebrauchs- und Nutzungsverhältnissen gelten zwischen dem AG und dem Makler die jeweils in gesetzlichen Bestimmungen sowie der Immobilienmaklerverordnung genannten Höchstsätze an Provision vereinbart,

Immobilien und Hausverwaltung

<p>wenn nicht schriftlich mit dem AG eine abweichende Regelung getroffen wurde.</p>		
<p>5.1. Bei Vermittlung von Kaufverträgen richtet sich der zur Berechnung der Provisionsansprüche heranzuziehende Wert nach dem vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Betrag der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Lasten sowie Haftungsübernahmen entspricht.</p>	<p>gilt bei einer aufgrund dieser Verlängerung zustande gekommenen Gesamtbestandsdauer von mindestens zwei Jahren, jedoch nicht mehr als drei Jahren, eine Provision oder sonstige Vergütung des zweifachen monatlichen Bruttobestandzinses als vereinbart, beträgt die Gesamtbestandsdauer mehr als drei Jahre, so gilt eine Provision oder sonstige Vergütung in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttobestandzinses als vereinbart.</p>	<p>schriftlicher Form rechtswirksam sind. Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.</p>
<p>5.2. 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.</p>	<p>Die genannten 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 AG dem Makler jedoch zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der AG verpflichtet, die diesbezüglichen zusätzlichen Aufwendungen zu ersetzen.</p> <p>Sollte mit dem anderen AG keine oder nur eine niedrigere als die gesetzliche Höchstprovision vereinbart worden sein oder vereinbart werden können, so gilt als vereinbart, dass die vom AG zu leistende Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag um jenen Betrag überschreitet, um den, die mit dem anderen AG vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung, den festgelegten Höchstbetrag unterschreitet.</p>	<p>6.3. Erfüllungsort ist Wien. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts und als ausschließlicher Gerichtsstand das für den 22. 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.</p> <p>6.4. 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.</p> <p>6.5. Es wird auf § 5 MaklerG hingewiesen, demnach die Tätigkeit als Doppelmakler aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches auch ohne Zustimmung des AG zulässig ist.</p> <p>6.6. Sofern in diesen AGB nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996) in der jeweils geltenden Fassung, zuletzt BGBl I 2001/98</p>
<p>Werden vom Makler vermittelte befristete Bestandverhältnisse, die kürzer sind als 2 Jahre, verlängert, so</p>	<p>6. Sonstiges: 6.1. Mehrere AG haften zur ungeteilten Hand. 6.2. Der AG nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Zusagen des Maklers, welcher Art auch immer, nur in</p>	