ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN | A G B

Version: 2023-06-14 | Stand: 14.06.2023 | Gülig ab: 14.06.2023 | Gültig bis: 19.03.2026 | Status: Archivierte Fassung
Frühere Fassungen anzeigen im: AGB-Archiv

1. ALLGEMEINES

*Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern (Abgeber und Interessenten) und unserem Unternehmen **[der Nitup Ges.m.b.H.]**, künftig kurz „Makler“, „Vermittler“ oder „wir“ genannt bei bzw. für die Vermittlung von Immobilien und für Immobiliengeschäfte, der Vermittlung von Immobilien wie auch bei Immobiliengeschäften im weitesten Sinne. Unser Unternehmen bearbeitet die Aufträge nach den gesetzlichen Regelungen des Maklerrechts, insbesondere die Bestimmungen zum Provisionsanspruch und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.*

2. GELTUNGSBEREICH

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer, sowie der Vermieter als auch der Mieter oder Pächter o.ä. Zweckgleichwertiges, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungs- oder Immobiliensuchender genannt wird.

Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen gelten die nachstehenden Geschäftsbedingungen (soweit im konkreten Fall nicht zwingende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor), d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vereinbarungen, danach die in den jeweiligen Verträgen enthaltenen Formularvereinbarungen (d.h. sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB) und an letzter Stelle die vorliegenden Geschäftsbedingungen (AGB). Soweit also einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser AGB abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen (Maklervertrag) vor, wobei der übrige Teil der AGB unverändert zur Anwendung gelangt.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag (oder wirtschaftlich ähnlich bzw. gleichwertiges) gemeint.

3. DOPPELTÄTIGKEIT DES MAKLERS & BESTEHENDES

Phoca PDF

NAHEVERHÄLTNIS

Wir dürfen gem. § 5 und § 6 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir – wenn nicht anders explizit darauf hingewiesen - als Doppelmakler agieren und – wenn nicht anders explizit darauf hingewiesen - ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht und wir auch für diesen (unseren Auftraggeber) tätig sind. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir daher ausdrücklich darauf hin – sofern dies nicht im Einzelfall ausdrücklich und explizit ausgeschlossen wird – als Doppelmakler im Interesse beider Seiten (Abgeber und Interessent) tätig zu sein und berücksichtigen daher die Interessen beider Auftraggeber wie auch ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht! Dem Makler ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h., er darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil entgeltlich tätig werden.

4. GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE

Der Makler behält sich das Recht vor, das Objekt im Wege eines Meta- oder Gemeinschaftsgeschäftes zu vermitteln. Er darf auch andere Makler einschalten. Für den Auftraggeber fallen diesfalls keine weiteren Kosten an.

5. ZUSTANDEKOMMEN DES MAKLERVERTRAGES

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler (auch „Vermittler“ genannt) ein Objekt (Kauf, Miete, Pacht, o.ä.) offeriert (z.B. per Email, Internet, Zeitung, Aushang, Teaser, Exposee, o.ä.), dabei als Makler zu erkennen ist bzw. sich als Makler zu erkennen gibt, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. weitere Informationen zum Angebot wie auch z.Bsp. eine Objekt-Kurzbeschreibung, Teaser, Exposé oder ähnliches). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich bzw. konkludent zustande.

Bei Erteilung eines "allgemeinen Verkaufsauftrags" ist der Makler - im Gegensatz zum Alleinauftrag - zur einer Tätigkeit nicht verpflichtet, entfaltet eine solche aber gleichwohl nach eigenem Ermessen.

Die Dienstleistung ist für den Auftraggeber kostenlos, d.h., der Makler liquidiert i.d.R. keine Dienstleistungsgebühr, sondern ein reines Erfolgshonorar, ausgenommen der Alleinauftrag. Sollte der vom Auftraggeber gewünschte wirtschaftliche Erfolg mindestens mitursächlich auf die Maklertätigkeit zurückzuführen sein, entsteht Anspruch auf die Erfolgsprovision.

6. PROVISION

Der Anspruch auf Provision entsteht gem § 7 MaklerG mit Rechtswirksamkeit (d.i. Willensübereinstimmung oder allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten

Phoca PDF

Geschäfts (auch Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes bzw. mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrages, gegebenenfalls auch eines Vorvertrages) und ist – sofern nicht im Einzelfall eine späterer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart worden ist – sofort fällig.

Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung. Die Provision wird prompt nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes fällig und zahlbar bzw. wird der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen mit ihrer Entstehung sofort fällig.

Für die Vermittlung reicht Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners aus. Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn diese in anderer Weise als durch bloße Namhaftmachung (z.Bsp. durch "vermittelnde" Tätigkeit, etc.) tätig geworden ist.

Als Maklerprovision (im Weiteren auch als „Provision", „Erfolgsprovision" „Maklerprovision" oder „Vermittlungsprovision" bezeichnet) gilt der jeweils im Inserat, Objektkurzinformation, Teaser oder Exposee (oder sonstigen Publikationen) genannte bzw. ausgelobte Provisionssatz. Mangels anderweitiger Vereinbarung beträgt die Erfolgsprovision im Falle des Zustandekommens eines Rechtsgeschäftes, eines Kaufvertrags oder gegebenenfalls auch eines Vorvertrages pro Vertragsteil (Verkäufer und Käufer) 3% (drei Prozent) des Bruttogesamtkaufpreises inklusive Lasten inklusive besonderer Abgeltungen (für Investitionen, Einrichtungsgegenstände, Einräumung von Rechten, etc.) zuzüglich 20% bzw. gesetzlicher MWSt. bzw. bei Miete oder Pacht von 3 (drei) Bruttomonatsmieten(-pachten) zuzüglich 20% bzw. gesetzlicher MWSt., bei Sonderobjekten wie Schlössern, Eigenjagden, usw. bei Zustandekommen von (gewerblichen) Miet- oder Pachtverträgen 4 Bruttomonatsmieten (bzw. Bruttomonatspachten oder analoges), jeweils zuzüglich gesetzlicher MWSt bzw. gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20% bzw. gesetzlicher MWSt., je nachdem welcher Wert der Höhere ist, als vereinbart.

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 Abwicklung der Vermittlungsprovision wird treuhändig abgewickelt und ist diese gemeinsam mit dem Kaufpreis auf das Treuhandkonto des mit der Abwicklung des Immobiliengeschäfts/Immobilienankaufes beauftragten Treuhänders zu überweisen und von diesem gleichzeitig bei Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer an den Makler auszubezahlen.

Die Vereinbarung eines Provisionsnachlasses erfolgt stets unter der Bedingung, dass die Zahlung des verminderten Betrages spätestens innerhalb von 7 Werktagen

Phoca PDF

ab Rechnungslegung auf dem Konto des Maklers einlangt. Ansonsten wird der volle Betrag ohne Nachlass fällig.

Darüber hinaus ist der Makler im Fall des Zahlungsverzuges berechtigt, neben Verzugszinsen in der Höhe von 12% p.a. (mindestens jedoch der gesetzliche Verzugszinssatz von 9,2% (4% bei Verbrauchern im Sinne des KSchG) über dem jeweiligen Basiszinssatz gem § 456 ABGB) auch die Kosten der Betreibung nach RAT zu verrechnen.

Der Makler ist berechtigt, eine Provisionsüberwälzung (der Käuferprovision auf den Verkäufer und umgekehrt) zu vereinbaren. Dies gilt nicht für die Überwälzung der Verkäufer- oder Vermieterprovision auf den Käufer oder Mieter eines Einfamilienhauses, eines Reihenhauses oder einer Eigentumswohnung.

7. ERSATZGESCHÄFT, FOLGEGESCHÄFT, INFORMATIONSWEITERGABE

Für den Fall, dass ein zweckgleichwertiges Geschäft (z.Bsp. Verkauf statt Vermietung, o.ä.) abgeschlossen wird oder zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt, gebührt dem Makler jedenfalls eine Provision, sowie auch eine Ergänzungsprovision für den Fall dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z.Bsp. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z.Bsp. dann Kauf) abgeschlossen wird, die nach bzw. analog zu den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 (IMV) berechnet wird bzw. werden.

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 diesem Fällen gilt jene Provision als vereinbart, die nach den Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung 1996 (IMV) für dieses Geschäft zulässig ist.

Im Falle eines Folgegeschäfts innerhalb von drei Jahren hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Differenz 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 Immobilienmaklerverordnung 1996 (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.

Phoca PDF

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 Rechtgeschäfts 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 Zahlung der vereinbarten Provision zuzüglich 20% bzw. gesetzlicher MWSt. wird auch für den Fall vereinbart, dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, das das in der jeweils gegenständlichen Vereinbarung oder Angebot bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber sondern mit einer anderen Person/Unternehmen zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebenen 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 (Informationsweitergabe), oder ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs-, oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde.

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet. Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 36 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen. Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

8. VORKENNTNIS

Will ein Auftraggeber Vorkenntnis geltend machen, ist er verpflichtet bzw. gehalten, dies dem Makler unverzüglich (spätestens innerhalb von drei Werktagen) schriftlich mitzuteilen und anhand von Dokumenten zu belegen, d.h. der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, eMail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Auftraggeber glaubt, nach vorangegangener Maklertätigkeit seien Vertragsverhandlungen mit einem vom Makler zugeführten

Phoca PDF

Interessenten unterbrochen und durch neue Umstände wieder aufgenommen worden.

9. PROVISIONSANSPRUCH WEITERES

Für den Provisionsanspruch ist unerheblich, ob der Vertrag genau in solcher Weise zustande kommt, wie ihn Auftraggeber und Makler ursprünglich beabsichtigten. Maßgeblich ist, ob der Auftraggeber den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg einigermaßen erreicht. Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis sind unerheblich.

Beinhaltet der Hauptvertrag z.B. größere oder kleinere Flächen, mehr oder weniger Objekte, als vom Makler angeboten oder statt eines "en bloc" angebotenen Objekts ein nach WEG aufgeteiltes, wird gleichwohl von wirtschaftlicher Identität ausgegangen. Der Provisionsanspruch errechnet sich aus der tatsächlichen Gegenleistung. Bei gewerblichen Objekten kommt aus wirtschaftlichen Erwägungen (z.B. Steuern, Finanzierung) vor, dass anstelle des ursprünglich beabsichtigten Kaufvertrags ein Miet- oder Pachtvertrag oder umgekehrt zum Abschluss kommt. Auch in diesem Fall gilt wirtschaftliche Identität als vereinbart. Gleiches gilt, wenn statt einer Immobilie die Gesellschaft (oder ein wesentlicher Gesellschaftsteil) veräußert wird, zu deren hauptsächlichem Geschäftsvermögen die Immobilie gehört. Berechnungsgrundlage der Provision ist gegebenenfalls nicht der Bilanzwert oder sogenannte „Barpreis“, sondern der Verkehrswert der Immobilie.

10. GEGENSEITIGE VERPFLICHTUNGEN

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

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.

Der Auftraggeber/Abgeber verpflichtet sich, den Makler unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihm die wesentlichen Vertragskonditionen oder deren Änderungen (insbesondere Kaufpreis, Miete, Pacht) mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Auffassung sein sollte, der Makler besitze im konkreten Fall keinen Provisionsanspruch. Verletzt der Auftraggeber diese Unterrichtungspflicht, schuldet er Verzugszinsen ab dem 32. Tag nach Vertragsschluss in gesetzlicher Höhe; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Eine eventuelle Verjährung des Provisionsanspruchs ist bis zur Mitteilung des Auftraggebers über das geschlossene Geschäft gehemmt, längstens drei Jahre.

Phoca PDF

Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bzw. an die direkt bzw. dediziert adressierten Angebotsempfänger bestimmt und von diesem/diesen absolut vertraulich zu behandeln. Unberechtigte Weitergabe verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Provision, welche der Makler im Falle erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit von beiden Vertragsteilen erhalten hätte.

Mangels anderweitiger Vereinbarung schuldet der Makler Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber Kauf-, Miet- bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung eines konkreten Objekts und des Preises. Der Makler wird auf Wunsch auch den anderen Vertragsteil benennen, geht jedoch davon aus, dass es dem Interessenten zunächst um das Objekt als solches und erst bei Gefallen um den anderen Vertragsteil geht.

Der jeweilige Veräußerer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung der Interessenten, da der Makler zuvor die Spreu vom Weizen trennt. Will der Auftraggeber einen Vertrag mit einem vermeintlich eigenen oder von dritter Seite zugeführten Interessenten schließen, wird er vorher beim Makler rückfragen, ob dieser dem Interessenten das Objekt früher angeboten hatte. Diese Verpflichtung des Auftraggebers dient auch seinem eigenen Schutz vor mehrfacher Provisions-Inanspruchnahme.

Objektangebote 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.

11. VERTRAGSSTRAFE BEI NICHTABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGES

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

12. PROVISIONSANSPRUCH BEI NACHTRÄGLICHER AUFHEBUNG DES HAUPTVERTRAGES

Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag einvernehmlich wieder

Phoca PDF

aufgehoben oder rückgängig gemacht (einvernehmlich oder nicht) oder aufgrund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Provisionsanspruch bestehen. Gleiches gilt, falls ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten werden sollte. In einem solchen Fall schuldet der arglistig Täuschende die Provision als Schadensersatz.

13. RÜCKFRAGEKLAUSEL

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch

14. HAFTUNGEN, HAFTUNGSBEGRENZUNG

Die Maklerangaben erfolgen gemäß der uns vom anderen Vertragsteil erteilten Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Wir sind nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Der Makler sichert derartige Angaben niemals zu oder gibt Garantien ab, auch seine Mitarbeiter und Kooperationspartner sind keinesfalls hierzu befugt. Diese Angaben werden vom Makler lediglich übermittelt. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.

Sind wir beauftragt, den angemessenen Marktwert zu taxieren, geschieht dies nach unserer aktuellen Markterfahrung und nicht nach „Gutachter-Regeln“, eine Haftung können wir dabei nicht übernehmen, es sei denn für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; auch in allen anderen Belangen haftet der Makler nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; sofern der Makler darauf hinweist, dass er die Angaben von dritter Seite erhalten hat, haftet er nicht für die Richtigkeit der Angaben, es sei denn, er hätte die offensichtliche Unrichtigkeit der ihm erteilten Information erkennen müssen. 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 wertbestimmenden Umstände. Für Vermögensschäden wird eine Schadenersatzpflicht des Maklers im Verbrauchergeschäft auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler nur bei

Phoca PDF

Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung des Maklers ist auf krass grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt!

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 Sonderfachleute zu Rate zu ziehen.

15. VOLLMACHT DES VERKÄUFERS

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen, d.h. wir erhalten Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register, z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenbuch, sind aber nicht verpflichtet, solche Register einzusehen.

16. VERJÄHRUNG

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

17. NEBENABREDEN, ZUSÄTZLICHE VEREINBARUNGEN

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

18. SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

19. GERICHTSSTAND

Im Verhältnis zu Kaufleuten als Auftraggebern gilt der Sitz des Maklers als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.

Phoca PDF

Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Phoca PDF