AGB – ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Version: 2026-03-20 | Stand: 20.03.2026 | Gültig ab: 20.03.2026 | Status: Aktuelle Fassung
Frühere Fassungen anzeigen im: AGB-Archiv

1. ALLGEMEINES

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern, Interessenten, Erwerbern, Verkäufern, Vermietern, Mietern, Verpächtern, Pächtern, Investoren, Beteiligungspartnern, Finanzierungs- oder Kapitalpartnern sowie sonstigen Kunden einerseits und der NITUP Ges.m.b.H. andererseits, nachfolgend kurz „Makler“, „Vermittler“ oder „wir“ genannt.

Diese AGB gelten für die Nachweis-, Heranführungs-, Anbahnungs-, Vermittlungs- und strukturbezogene Maklertätigkeit des Maklers im Zusammenhang mit Immobilien, Immobiliengeschäften und sonstigen wirtschaftlich damit zusammenhängenden Transaktionen im weitesten Sinne. Dies umfasst insbesondere klassische Kauf-, Miet-, Pacht- und Tauschgeschäfte, aber auch strukturierte, mehrstufige, mittelbare oder wirtschaftlich gleichwertige Transaktionen, insbesondere Asset Deals, Share Deals, Beteiligungserwerbe, Joint Ventures, SPV-, Holding-, Fonds- oder sonstige Erwerbsvehikelstrukturen, Betreiber-, Pacht-, Miet-, Management- oder Hybridmodelle sowie projektbezogene Finanzierungs-, Beteiligungs- oder Strukturierungsbausteine.

Unser Unternehmen bearbeitet Aufträge nach den gesetzlichen Regelungen des österreichischen Maklerrechts und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Maßgeblich bleiben dabei insbesondere die Grundsätze der redlichen Interessenwahrung, der Mitwirkungspflichten des Auftraggebers sowie der Verdienstlichkeit und Kausalität der Maklertätigkeit.

2. GELTUNGSBEREICH

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge, Angebotsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, vorvertraglichen Kontakte und sonstigen geschäftlichen Beziehungen zwischen dem Makler und dem jeweiligen Kunden.

Kunde im Sinne dieser AGB kann insbesondere sein:

1. der Abgeber, Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder sonstige Verfügungsberechtigte,
2. der Interessent, Käufer, Mieter, Pächter oder sonstige Erwerber,
3. ein Investor, Beteiligungspartner, Joint-Venture-Partner, Betreiber, Pächter, Managementpartner, Finanzierungs- oder Kapitalpartner,
4. sowie jede natürliche oder juristische Person, die mit dem Makler im Zusammenhang mit einem angebotenen Objekt, Projekt oder einer

Phoca PDF

sonstigen wirtschaftlich vergleichbaren Transaktionsstruktur in Kontakt tritt oder Maklerleistungen in Anspruch nimmt.

Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen, schriftlichen oder konkludent zustande gekommenen Maklervertrages.

Soweit im Einzelfall individuelle Vereinbarungen, schriftliche Vermittlungsaufträge, Exposés, Courtagehinweise, Provisionsvereinbarungen, Zusatzvereinbarungen oder sonstige Formularvereinbarungen getroffen werden, gehen diese den vorliegenden AGB vor. Im Übrigen bleiben die AGB ergänzend anwendbar, soweit ihnen keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ist in diesen AGB von einem Hauptvertrag oder einem vermittelten Geschäft die Rede, so ist darunter nicht nur ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu verstehen, sondern jedes durch die Maklertätigkeit vermittelte oder wirtschaftlich veranlasste Geschäft, insbesondere auch ein wirtschaftlich gleichwertiges, strukturiertes, mehrstufiges oder mittelbares Geschäft, ein Beteiligungserwerb, ein Share Deal, ein Joint Venture, eine Betreiber- oder Pachtstruktur, eine Finanzierungs- oder Beteiligungstransaktion oder eine sonstige wirtschaftlich vergleichbare Vertrags- oder Umsetzungsstruktur.

3. VORRANG VON EINZELVEREINBARUNGEN UND BESONDEREN PROVISIONSREGELUNGEN

Soweit im jeweiligen Exposé, Memorandum, Teaser, Datenraum, Courtagehinweis, allfälligen Besonderen Hinweisen zur Transaktionsstruktur | Provision | Provisionsgrundlage, in den Angebotsbedingungen | Provision oder in sonstigen schriftlichen Einzelvereinbarungen für das konkret angebotene Projekt, Objekt oder Geschäft besondere Regelungen zur Provisionshöhe, Provisionsgrundlage, Fälligkeit, wirtschaftlich gleichwertigen, geänderten, strukturierten, mehrstufigen oder mittelbaren Transaktionen, Folgegeschäften, verbundenen Unternehmen, Umgehung, Vertraulichkeit oder sonstigen transaktionsbezogenen Besonderheiten getroffen werden, gehen diese den allgemeinen Bestimmungen dieser AGB sowie den allgemeinen Standard-Provisionshinweisen vor.

Im Übrigen gelten die AGB, die sonstigen mitübermittelten Angebotsbedingungen, Provisionshinweise, Vertraulichkeitsbestimmungen und Nebenkosteninformationen in ihrer jeweils geltenden Fassung ergänzend weiter, soweit sie den besonderen projekt- oder transaktionsbezogenen Regelungen nicht widersprechen.

4. DOPPELTÄTIGKEIT DES MAKLERS & BESTEHENDES NAHEVERHÄLTNIS

Wir dürfen gem. § 5 und § 6 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir – wenn nicht anders explizit darauf hingewiesen - als Doppelmakler agieren und – wenn nicht

Phoca PDF

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.

5. GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE

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

6. ZUSTANDEKOMMEN DES MAKLERVERTRAGES

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Ein Maklervertrag kann ausdrücklich schriftlich oder mündlich, aber auch konkludent zustande kommen.

Ein rechtswirksamer Maklervertrag kommt insbesondere auch dadurch zustande, dass der Makler ein Objekt, Projekt oder eine sonstige wirtschaftlich vergleichbare Transaktionsstruktur anbietet oder zugänglich macht, dabei als Makler erkennbar ist oder sich als solcher zu erkennen gibt, auf seinen Provisionsanspruch im Erfolgsfall hinweist und der Kunde sodann Maklerleistungen in Anspruch nimmt, insbesondere durch:

1. Abruf, Download, Anforderung oder Nutzung von Angeboten, Exposés, Teasern, Memoranden, Datenräumen, Objektinformationen oder sonstigen projektbezogenen Unterlagen,
2. Aufnahme von Gesprächen oder Verhandlungen auf Grundlage der vom Makler hergestellten oder offengelegten Geschäftsgelegenheit,
3. Inanspruchnahme von Nachweis-, Heranführungs-, Anbahnungs-, Vermittlungs- oder strukturbezogenen Leistungen des Maklers.

Die Maklertätigkeit kann insbesondere durch Namhaftmachung, Nachweis, Heranführung, Anbahnung, Vermittlung oder strukturbezogene Einbindung eines Geschäftspartners oder einer Geschäftsgelegenheit erbracht werden.

Bei Erteilung eines allgemeinen Verkaufs- oder Vermittlungsauftrages ist der Makler – im Gegensatz zu einem Alleinvermittlungsauftrag – grundsätzlich nicht zur Tätigkeit verpflichtet, kann jedoch nach eigenem Ermessen tätig werden.

Phoca PDF

Mangels anderweitiger Vereinbarung schuldet der Makler keine allgemeine Beratungs- oder Erfolgsgarantie, sondern eine dem jeweiligen Auftrag entsprechende Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit, gegebenenfalls ergänzt um strukturbezogene Heranführungs- oder Anbahnungsleistungen.

Die Maklerleistung ist grundsätzlich nicht durch laufende Dienstleistungsgebühren, sondern durch ein Erfolgshonorar abgegolten, sofern nicht im Einzelfall ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde. Kommt es aufgrund der verdienstlichen und zumindest mitursächlichen Tätigkeit des Maklers zum Zustandekommen des vermittelten Geschäfts oder einer wirtschaftlich gleichwertigen Transaktion, entsteht der Anspruch auf die vereinbarte Provision.

7. PROVISION

Der Anspruch auf Provision entsteht grundsätzlich gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Maßgeblich ist, dass das Geschäft aufgrund der verdienstlichen und zumindest mitursächlichen Tätigkeit des Maklers zustande kommt. Soweit nicht ausdrücklich ein späterer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart wurde, ist die Provision mit ihrer Entstehung sofort fällig.

Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht unabhängig vom Zeitpunkt der Rechnungslegung. Der Makler kann die Provision sowie gegebenenfalls vereinbarte Ansprüche auf Ersatz zusätzlicher Aufwendungen oder Entschädigungen mit ihrer Entstehung geltend machen.

Die Maklertätigkeit kann durch Namhaftmachung, Nachweis, Heranführung, Anbahnung, Vermittlung oder strukturbezogene Einbindung des Geschäftspartners oder der Geschäftsgelegenheit erbracht werden. Die Provision gebührt dem Makler daher nicht nur bei bloßer Namhaftmachung, sondern auch dann, wenn der Makler in anderer Weise verdienstlich tätig geworden ist.

Als Maklerprovision gilt grundsätzlich der jeweils im Inserat, Exposé, Teaser, Memorandum, Datenraum, Courtagehinweis, in sonstigen Publikationen oder in einer gesonderten Vereinbarung angeführte bzw. ausgelobte Provisionssatz. Mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung beträgt die Erfolgsprovision bei klassischen Kaufgeschäften 3 % des Bruttogesamtkaufpreises inklusive Lasten und besonderer Abgeltungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, bei Miet- und Pachtgeschäften die jeweils nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen oder der Immobilienmaklerverordnung zulässige Provision zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Soweit in Sonderfällen, insbesondere bei strukturierten Transaktionen, Beteiligungserwerben, Share Deals, Joint Ventures, Betreiber-, Pacht-, Management- oder Hybridmodellen, eine abweichende Courtage oder gesonderte Provisionsgrundlage ausgelobt oder schriftlich vereinbart wird, geht diese Sondervereinbarung vor.

Bei strukturierten, mehrstufigen, mittelbaren oder wirtschaftlich gleichwertigen

Phoca PDF

Transaktionen ist – soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wurde – Bemessungsgrundlage der gesamte Bruttogesamtwert der wirtschaftlichen Gegenleistung, einschließlich einer allfälligen auf die Gegenleistung entfallenden Umsatzsteuer sowie sämtlicher Lasten, Verbindlichkeiten, Haftungen, besonderer Abgeltungen, Gesellschafterdarlehen, Earn-out-Komponenten, Einmalzahlungen, Nebenleistungen und sonstiger geldwerter Vorteile. Dies gilt insbesondere für Asset Deals, Share Deals, Beteiligungserwerbe, Joint Ventures, SPV-, Holding-, Fonds- oder sonstige Erwerbsvehikelstrukturen sowie für Betreiber-, Pacht-, Miet-, Management- oder Hybridmodelle.

Werden Signing und Closing zeitlich getrennt oder erfolgt die Transaktion mehrstufig, so tritt die Fälligkeit mit jenem erstmals rechtsverbindlichen Dokument ein, das die maßgebliche wirtschaftliche Transaktion verbindlich festlegt oder einen durchsetzbaren Anspruch auf deren Umsetzung begründet. Unverbindliche Vorstufen, insbesondere bloße Interessenbekundungen, unverbindliche LOIs, indikative Angebote oder unverbindliche Term Sheets, begründen für sich allein noch keine Fälligkeit. Zusatztranchen, Nachträge, Erweiterungen, Refinanzierungen oder sonstige zusätzliche wirtschaftliche Bausteine lösen hinsichtlich des jeweiligen Zusatzvolumens einen gesonderten Provisionsanspruch aus. Diese Fälligkeitslogik lehnt sich an den gesetzlichen Grundsatz an, dass der Provisionsanspruch mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts entsteht.

Der Provisionsanspruch entfällt nur dann, wenn der Auftraggeber nachweist, dass das Rechtsgeschäft aus Gründen nicht ausgeführt wird, die er nicht zu vertreten hat, und ihm die Durchsetzung des Anspruchs auf Zuhaltung des Geschäfts aus diesen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Soweit nach Struktur und Abwicklung des konkreten Geschäfts eine treuhändige Abwicklung vorgesehen ist, kann auch die Vermittlungsprovision treuhändig abgewickelt und gemeinsam mit der Hauptleistung bzw. dem Kaufpreis über das Treuhandkonto des mit der Abwicklung beauftragten Treuhänders abgewickelt werden.

Die Vereinbarung eines Provisionsnachlasses erfolgt stets unter der Bedingung, dass die Zahlung des verminderten Betrages spätestens innerhalb von sieben Werktagen ab Rechnungslegung auf dem Konto des Maklers einlangt. Andernfalls wird der volle Betrag ohne Nachlass fällig.

Darüber hinaus ist der Makler im Fall des Zahlungsverzuges berechtigt, neben den gesetzlich zulässigen Verzugszinsen auch die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlichen Betreibungs- und Einbringungskosten geltend zu machen.

Der Makler ist – soweit gesetzlich zulässig – berechtigt, eine Provisionsüberwälzung oder sonstige von der gesetzlichen Standardverteilung abweichende Provisionsregelung gesondert zu vereinbaren. Maßgeblich bleibt insoweit stets die im Einzelfall konkret getroffene Vereinbarung sowie das zwingende Recht.

Phoca PDF

8. ERSATZGESCHÄFT, FOLGEGESCHÄFT, INFORMATIONSWEITERGABE

Kommt anstelle des ursprünglich in Aussicht genommenen Geschäfts ein wirtschaftlich gleichwertiges, geändertes, strukturiertes, mehrstufiges oder mittelbares Geschäft zustande, gebührt dem Makler ebenfalls eine Provision, sofern das tatsächlich abgeschlossene Geschäft auf der verdienstlichen Tätigkeit des Maklers beruht. Dies gilt insbesondere für den Wechsel zwischen Kauf, Miete, Pacht, Beteiligung, Asset Deal, Share Deal, Joint Venture, SPV-, Holding-, Fonds- oder sonstigen Erwerbsvehikelstrukturen sowie für Betreiber-, Pacht-, Miet-, Management- oder Hybridmodelle.

Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn zwar nicht das ursprünglich in Aussicht genommene Geschäft, wohl aber ein wirtschaftlich gleichwertiges Ersatzgeschäft oder ein zu anderen als ursprünglich in Aussicht genommenen Bedingungen abgeschlossenes Geschäft zustande kommt. In diesen Fällen gilt jene Provision als vereinbart, die nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen oder nach der konkret getroffenen schriftlichen Vereinbarung für das tatsächlich abgeschlossene Geschäft zulässig bzw. vereinbart ist. Die Immobilienmakler-Verordnung deckt dabei ausdrücklich auch Unternehmens- und Beteiligungsvermittlungen ab.

Im Falle eines Folgegeschäfts innerhalb von drei Jahren ab Rechtswirksamkeit des Erstgeschäfts oder einer späteren provisionsauslösenden Erweiterung hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Ergänzungsprovision oder auf eine weitere Provision, sofern das Folgegeschäft auf der vom Makler geschaffenen, nachgewiesenen oder angebahnten Geschäftsgelegenheit wirtschaftlich beruht. Dies gilt insbesondere für weitere Kapitalschritte, Folgeinvestitionen, Zusatztranchen, Aufstockungen, Nachfinanzierungen, Refinanzierungen, Anschlussgeschäfte, Betreiberwechsel, strukturierte Erweiterungen, weitere Erwerbsbausteine oder projektbezogene Folgebausteine.

Als Abschluss mit dem namhaft gemachten oder vermittelten Interessenten gilt auch ein Abschluss durch oder zugunsten verbundener Unternehmen, Konzernunternehmen, Tochter- oder Muttergesellschaften, Projektgesellschaften, SPVs, Holdinggesellschaften, Fondsvehikeln, Treuhändern, Organmitgliedern, wirtschaftlichen Eigentümern, Rechtsnachfolgern oder sonstigen wirtschaftlich zuordenbaren Dritten, sofern zwischen deren Abschluss und der Tätigkeit des Maklers ein adäquater wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.

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 Provisionssatzes zu bezahlen, sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde. Dieser Betrag wird bei Ausübung des Optionsrechts auf die im Fall des vermittelten Geschäfts geschuldete Provision angerechnet.

Phoca PDF

Die Zahlung der vereinbarten Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass das im Maklervertrag oder Angebot bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person oder Gesellschaft zustande kommt, weil der Auftraggeber oder der vermittelte Dritte die ihm vom Makler bekanntgegebene Geschäftsgelegenheit, Struktur, Kontaktchance oder Abschlussmöglichkeit weitergegeben hat. Gleiches gilt, wenn ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird oder ein Abschluss über eine geänderte Struktur erfolgt, die wirtschaftlich auf derselben Geschäftsgelegenheit beruht. § 15 MaklerG lässt solche besonderen Provisionsvereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs ausdrücklich zu.

Kommt anstelle des ursprünglich in Aussicht genommenen Geschäfts ein anderes vermitteltes Geschäft über dasselbe oder ein wirtschaftlich zusammenhängendes anderes Objekt, Projekt oder Beteiligungsvehikel zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers zustande oder werden innerhalb von drei Jahren im Zuge des Kontaktes weitere Objekte, Projekte, Beteiligungen oder wirtschaftlich zusammenhängende Transaktionsbausteine bekannt und sodann abgeschlossen, so bleibt der Provisionsanspruch des Maklers unberührt, sofern der Abschluss wirtschaftlich auf der vom Makler eröffneten Geschäftsgelegenheit beruht.

9. VORKENNTNIS

Will ein Auftraggeber, Interessent oder sonstiger Kunde Vorkenntnis hinsichtlich eines angebotenen Objekts, Projekts, einer Geschäftsgelegenheit, einer Beteiligungs-, Erwerbs-, Betreiber-, Finanzierungs- oder sonstigen wirtschaftlich vergleichbaren Transaktionsstruktur geltend machen, so ist er verpflichtet, dies dem Makler unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von fünf Werktagen ab Erhalt des Angebots, Exposés, Teasers, Memorandums, Datenraums oder sonstiger projektbezogener Informationen schriftlich mitzuteilen und anhand geeigneter Unterlagen oder sonstiger nachvollziehbarer Nachweise zu belegen.

Die bloße Behauptung einer Vorkenntnis genügt nicht. Erfolgt eine rechtzeitige und ausreichend substantiierte Mitteilung nicht, gilt die durch den Makler offengelegte Geschäftsgelegenheit als durch die Maklertätigkeit nachgewiesen bzw. herangeführt.

Ist dem Kunden das angebotene Objekt, Projekt oder die konkrete Geschäftsgelegenheit bereits bekannt, so hat er dies unter Angabe der Quelle und des Zeitpunkts der Vorkenntnis schriftlich offenzulegen. Unterbleibt ein solcher fristgerechter Hinweis, ist es dem Kunden verwehrt, sich später auf Vorkenntnis zu berufen.

Dies gilt entsprechend auch dann, wenn der Kunde geltend machen will, nicht das angebotene Objekt oder Projekt selbst, wohl aber die dazugehörige wirtschaftliche Struktur, Projektgesellschaft, SPV, Holdinggesellschaft, Beteiligungsmöglichkeit,

Phoca PDF

Betreiberkonstellation, Finanzierungsstruktur oder sonstige wirtschaftlich maßgebliche Geschäftsgelegenheit bereits gekannt zu haben.

Im Falle des Zustandekommens eines vermittelten Geschäfts oder einer wirtschaftlich gleichwertigen, geänderten, strukturierten, mehrstufigen oder mittelbaren Transaktion bleibt der Kunde zur Zahlung der einschlägigen Maklerprovision verpflichtet, sofern nicht rechtzeitig und ausreichend Vorkenntnis im vorstehenden Sinn nachgewiesen wurde.

10. PROVISIONSANSPRUCH WEITERES

Für den Provisionsanspruch ist nicht entscheidend, ob das Geschäft exakt in jener rechtlichen oder wirtschaftlichen Form zustande kommt, wie es ursprünglich von Auftraggeber und Makler ins Auge gefasst wurde. Maßgeblich ist vielmehr, ob der Auftraggeber oder der vom Makler zugeführte Kunde den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg im Wesentlichen erreicht und ob zwischen dem abgeschlossenen Geschäft und der Tätigkeit des Maklers ein adäquater wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.

Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis sowie Änderungen im Umfang, in der Stückelung, in der Anzahl der Objekte, Gesellschaftsanteile, Projektstufen, Nutzungsrechte oder sonstigen wirtschaftlichen Parameter stehen dem Provisionsanspruch nicht entgegen. Der Provisionsanspruch errechnet sich in solchen Fällen aus der tatsächlichen wirtschaftlichen Gegenleistung bzw. aus dem Bruttogesamtwert des tatsächlich abgeschlossenen Geschäfts, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

Wird das ursprünglich angebotene Geschäft nicht als unmittelbarer Kaufvertrag, sondern in Form eines Miet-, Pacht-, Betreiber-, Management-, Beteiligungs-, Joint-Venture-, Asset-Deal-, Share-Deal-, SPV-, Holding-, Fonds- oder sonstigen Erwerbs- oder Strukturmodells umgesetzt, gilt wirtschaftliche Identität bzw. wirtschaftliche Gleichwertigkeit als vereinbart, sofern die jeweilige Gestaltung demselben wirtschaftlichen Zweck dient und auf derselben Geschäftsgelegenheit beruht.

Dies gilt auch dann, wenn statt einer Immobilie ganz oder teilweise die Gesellschaft oder ein wesentlicher Gesellschaftsteil veräußert oder übertragen wird, zu deren hauptsächlichem Vermögen die Immobilie, das Projekt oder der wirtschaftlich maßgebliche Vermögensgegenstand gehört. Die Immobilienmakler-Verordnung erstreckt ihren Anwendungsbereich ausdrücklich auch auf die Vermittlung von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen.

Bei strukturierten oder mehrstufigen Transaktionen ist Berechnungsgrundlage der Provision nicht lediglich ein nomineller Bar- oder Bilanzwert, sondern – soweit nicht schriftlich abweichend vereinbart – der gesamte Bruttogesamtwert der wirtschaftlichen Gegenleistung, einschließlich einer allfälligen auf die Gegenleistung entfallenden Umsatzsteuer sowie sämtlicher Lasten, Verbindlichkeiten, Haftungen,

Phoca PDF

Gesellschafterdarlehen, Earn-out-Komponenten, Einmalzahlungen, Nebenleistungen und sonstiger geldwerter Vorteile.

11. GEGENSEITIGE VERPFLICHTUNGEN

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, einander nach bestem Wissen und Gewissen bei der Durchführung des Maklervertrages zu unterstützen und alle Informationen, Auskünfte und Unterlagen bereitzustellen, die für eine ordnungsgemäße Nachweis-, Heranführungs-, Anbahnungs-, Vermittlungs- oder strukturbezogene Tätigkeit des Maklers erforderlich sind.

Der Auftraggeber bzw. Abgeber hat dem Makler sämtliche für die Vermittlung oder Strukturierung des Geschäfts erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig und richtig zur Verfügung zu stellen oder – soweit notwendig – die zur Beschaffung solcher Informationen und Unterlagen erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Dies umfasst insbesondere Informationen zu Eigentum, Verfügungsbefugnis, Projektstruktur, Beteiligungsverhältnissen, Lasten, Verbindlichkeiten, Miet- oder Pachtverhältnissen, Betreiberstrukturen, Finanzierungskomponenten, gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten und sonstigen für die Vermarktung oder Transaktionsstruktur wesentlichen Umständen.

Sämtliche Änderungen der Verkaufs-, Vermietungs-, Beteiligungs-, Betreiber-, Finanzierungs- oder sonstigen Transaktionsbedingungen sind mit dem Makler abzustimmen bzw. dem Makler unverzüglich bekanntzugeben.

Der Auftraggeber bzw. Abgeber verpflichtet sich, den Makler unverzüglich über jeden erfolgten Vertragsabschluss, jede rechtsverbindliche Vorstufe, jede Erweiterung, jeden Nachtrag und jede Änderung der wesentlichen Vertragskonditionen zu informieren. Dies gilt insbesondere für Änderungen des Kaufpreises, der Miete, der Pacht, der Beteiligungsquote, der Finanzierungsstruktur, der Gegenleistung, des wirtschaftlichen Volumens, der Deal-Struktur, von LOIs, Term Sheets, Side Letters, Beteiligungsvereinbarungen, Betreiberverträgen, Refinanzierungen oder sonstigen strukturrelevanten Dokumenten. Diese Pflicht besteht auch dann, wenn der Auftraggeber der Auffassung sein sollte, dem Makler stehe im konkreten Fall kein Provisionsanspruch zu.

Verletzt der Auftraggeber diese Informationspflicht, schuldet er dem Makler die daraus entstehenden Nachteile; weitergehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche bleiben unberührt. Die Pflicht zur Mitteilung dient insbesondere auch der Feststellung, ob und in welchem Umfang ein Provisionsanspruch nach § 7 oder § 15 MaklerG entstanden ist.

Sämtliche Angebote, Exposés, Teaser, Memoranden, Datenräume und sonstigen Unterlagen des Maklers sind ausschließlich für den jeweils adressierten Empfänger bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte, verbundene Unternehmen, Treuhänder, Projektgesellschaften, SPVs,

Phoca PDF

Holdinggesellschaften, Fondsvehikel oder sonstige zwischengeschaltete Rechtsträger ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers ist unzulässig und kann – unbeschadet weiterer Ansprüche – eine Schadenersatzpflicht in Höhe jener Provision auslösen, die der Makler im Fall erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erhalten hätte.

Mangels anderweitiger Vereinbarung schuldet der Makler eine dem Einzelfall entsprechende Nachweis-, Heranführungs-, Anbahnungs-, Vermittlungs- oder strukturbezogene Tätigkeit. Der Umfang dieser Tätigkeit richtet sich nach dem konkreten Auftrag, dem angebotenen Projekt und der gewählten Transaktionsstruktur.

Objekt- und Projektangebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Der Interessent hat auch dann keinen Anspruch darauf, dass sein Angebot vom Abgeber angenommen wird, wenn dieses dem veröffentlichten Angebot oder den bisher kommunizierten Eckdaten entspricht. Der Makler hat – sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges zugesagt wird – keine Abschlussvollmacht.

Will der Auftraggeber ein Geschäft mit einem vermeintlich eigenen oder von dritter Seite zugeführten Interessenten abschließen, so hat er vor Abschluss beim Makler rückzufragen, ob diesem Interessenten das Objekt, Projekt oder die Geschäftsgelegenheit bereits früher vom Makler angeboten oder nachgewiesen wurde. Diese Verpflichtung dient auch dem Schutz vor mehrfacher oder zusätzlicher Provisionsinanspruchnahme.

Der Interessent ist nicht berechtigt, von den durch den Makler offengelegten Informationen oder Geschäftsgelegenheiten Gebrauch zu machen, wenn er in Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts vom Maklervertrag zurücktritt. Entsprechend ist auch der Abgeber nicht berechtigt, mit einem vom Makler zugeführten Interessenten außerhalb der vereinbarten Provisionslogik weiter zu verhandeln, wenn ihm der Makler mitteilt, dass der Interessent vom Maklervertrag zurückgetreten ist und der Abgeber nicht bereit ist, die einschlägige Provision oder Courtage zu übernehmen.

12. VERTRAGSSTRAFE BEI NICHTABSCHLUSS DES VERMITTELTEN GESCHÄFTS

Weist oder vermittelt der Makler nachweislich einen abschlussbereiten und zum Abschluss zu im Wesentlichen den angebotenen oder im Verhandlungsverlauf konkretisierten Bedingungen bereiten Interessenten und kommt das vermittelte Geschäft oder eine wirtschaftlich gleichwertige, geänderte, strukturierte, mehrstufige oder mittelbare Transaktion allein deshalb nicht zustande, weil der Auftraggeber ohne beachtenswerten Grund vom Abschluss Abstand nimmt oder einen für das Zustandekommen erforderlichen Rechtsakt wider Treu und Glauben unterlässt, so hat der Auftraggeber dem Makler einen pauschalierten Aufwandsersatz in Höhe von 10 % der vereinbarten Provision zu leisten.

Phoca PDF

Diese Regelung gilt nicht, soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, insbesondere nicht in jenen Fällen, in denen eine solche Vereinbarung gesetzlich unzulässig ist. Die besonderen Bestimmungen des § 15 MaklerG bleiben unberührt.

Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens, soweit gesetzlich zulässig und nachgewiesen, bleibt dem Makler vorbehalten; ein solcher ist auf den pauschalierten Aufwandsersatz anzurechnen.

13. PROVISIONSANSPRUCH BEI NACHTRÄGLICHER AUFHEBUNG, RÜCKABWICKLUNG ODER ABÄNDERUNG DES VERMITTELTEN GESCHÄFTS

Wird ein zunächst rechtswirksam zustande gekommenes vermitteltes Geschäft nachträglich einvernehmlich aufgehoben, rückabgewickelt, abgeändert oder in eine andere rechtliche oder wirtschaftliche Struktur überführt, so bleibt der bereits entstandene Provisionsanspruch des Maklers grundsätzlich bestehen, sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen etwas anderes vorsehen.

Dies gilt insbesondere auch dann, wenn

1. ein zunächst geschlossener Vertrag später aufgehoben oder rückgängig gemacht wird,
2. anstelle des ursprünglich abgeschlossenen Geschäfts nachträglich eine wirtschaftlich gleichwertige, geänderte, strukturierte, mehrstufige oder mittelbare Transaktion tritt,
3. ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht ausgeübt wird,
4. das Geschäft nachträglich in eine andere Transaktionsstruktur, insbesondere in ein Beteiligungs-, Betreiber-, Pacht-, SPV-, Holding- oder sonstiges Erwerbsmodell überführt wird.

Wird der Vertrag wegen arglistiger Täuschung oder aus sonstigen vom Auftraggeber oder vom vermittelten Dritten zu vertretenden Gründen aufgehoben oder rückabgewickelt, bleibt der Provisionsanspruch des Maklers jedenfalls unberührt; weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Soweit nachträglich lediglich das wirtschaftliche Volumen, die Struktur oder einzelne Konditionen des vermittelten Geschäfts geändert werden, ist die Provision auf Grundlage der tatsächlich verwirklichten wirtschaftlichen Gegenleistung bzw. des Bruttogesamtwertes neu zu beurteilen; eine allfällige Differenz ist nachzuverrechnen oder anzurechnen.

14. RÜCKFRAGEKLAUSEL / VORABINFORMATION ÜBER DEN VERTRAGSPARTNER

Phoca PDF

Vor Abschluss eines vermittelten Geschäfts oder einer wirtschaftlich gleichwertigen, geänderten, strukturierten, mehrstufigen oder mittelbaren Transaktion verpflichtet sich der Auftraggeber, den Makler rechtzeitig vor Vertragsabschluss unter Angabe des Namens bzw. der Firma und – soweit verfügbar – der Anschrift, Beteiligungsstruktur oder sonstigen Identifikationsmerkmale des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren.

Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss nicht mit der ursprünglich namhaft gemachten Person selbst, sondern mit einem verbundenen Unternehmen, einer Projektgesellschaft, SPV, Holdinggesellschaft, einem Fondsvehikel, Treuhänder, Organmitglied, wirtschaftlichen Eigentümer, Rechtsnachfolger oder sonstigen wirtschaftlich zuordenbaren Dritten erfolgen soll.

Die Rückfrage- und Informationspflicht dient dazu, dem Makler die Prüfung zu ermöglichen, ob das beabsichtigte Geschäft infolge seiner Nachweis-, Heranführungs-, Anbahnungs-, Vermittlungs- oder strukturbezogenen Tätigkeit zustande kommt oder gekommen ist und ob bzw. in welchem Umfang ein Provisionsanspruch besteht.

Kommt der Auftraggeber dieser Rückfragepflicht nicht nach und wird dadurch die Feststellung des Provisionsanspruchs erschwert oder vereitelt, so kann sich der Auftraggeber auf eine fehlende Ursächlichkeit der Maklertätigkeit insoweit nicht berufen, als nach den Umständen ein adäquater wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Tätigkeit des Maklers naheliegt.

Der Verkäufer bzw. sonstige Verfügungsberechtigte erteilt dem Makler überdies – soweit gesetzlich zulässig und soweit für die Prüfung des Provisionsanspruchs erforderlich – für die Dauer von 12 Monaten ab Abschluss des vermittelten Geschäfts Vollmacht zur Einsichtnahme in die für die Feststellung des Vertragsschlusses und der wesentlichen Vertragskonditionen erforderlichen öffentlichen Register, insbesondere in das Grundbuch.

15. 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.

Phoca PDF

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 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.

16. 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.

17. VERJÄHRUNG

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

18. 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

Phoca PDF

unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

19. 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.

20. GERICHTSSTAND

Es gilt österreichisches Recht. Im Verhältnis zu Unternehmern gilt der Sitz des Maklers als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart, soweit gesetzlich zulässig.

Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Phoca PDF