ANGEBOTSBEDINGUNGEN | PROVISION

Version: 2026-03-20 | Stand vom: 20.03.2026

Dieses Projekt bzw. Objekt wird Ihnen **provisionspflichtig**, unverbindlich und freibleibend zum Erwerb, zur Beteiligung oder im Rahmen einer sonstigen wirtschaftlich vergleichbaren Transaktionsstruktur angeboten. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Abgeber übermittelt wurden. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr.

Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande, insbesondere durch Abruf, Download, Anforderung oder Nutzung unserer Angebote, Exposés, Unterlagen, Datenräume, Teaser oder sonstiger projektbezogener Informationen sowie durch die Aufnahme von Gesprächen oder Verhandlungen auf Grundlage unserer Nachweis-, Heranführungs-, Anbahnungs- oder Vermittlungstätigkeit. Sollte Ihnen das von uns angebotene Projekt bzw. Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von fünf Werktagen schriftlich mit.

Mit Abruf, Download, Anforderung, Nutzung oder weiterer Verwendung der übermittelten Unterlagen sowie mit Aufnahme von Gesprächen oder Verhandlungen auf Grundlage unserer Tätigkeit erkennt der Empfänger diese Angebotsbedingungen, Provisionshinweise und Vertraulichkeitsbestimmungen als Grundlage des Maklerverhältnisses an.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass unsere Maklertätigkeit insbesondere durch Namhaftmachung, Nachweis, Heranführung, Anbahnung, Vermittlung oder strukturbezogene Einbindung des Geschäftspartners bzw. der Geschäftsgelegenheit erbracht werden kann.

Im Falle des Abschlusses eines durch unsere Tätigkeit nachgewiesenen, angebahnten, herangeführten oder vermittelten Geschäfts mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten, wirtschaftlich verbundenen oder eingeschalteten Dritten gebührt uns – sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde – die jeweils vereinbarte oder nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zulässige Provision zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Dies gilt auch dann, wenn anstelle des ursprünglich in Aussicht genommenen Geschäfts eine wirtschaftlich gleichwertige, geänderte, strukturierte, mehrstufige oder mittelbare Transaktion abgeschlossen wird, insbesondere in Form eines Asset Deals, Share Deals, Beteiligungserwerbs, Joint Ventures, einer SPV-, Holding-, Fonds- oder sonstigen Erwerbsvehikelstruktur, eines Betreiber-, Pacht-, Miet-, Management- oder Hybridmodells oder einer sonstigen wirtschaftlich vergleichbaren Transaktionsstruktur.

Phoca PDF

Bemessungsgrundlage

Soweit nicht schriftlich abweichend vereinbart, ist 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.

Soweit im konkreten Fall eine klassische Immobilien- oder Beteiligungstransaktion vorliegt, sind Nebenkosten, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige mit der gewählten Transaktionsstruktur verbundenen Kosten vom Erwerber bzw. von dem nach der konkreten Vertragsstruktur kostenpflichtigen Vertragsteil zu tragen. Es wird ausdrücklich auf die Geltung unserer AGB, der Nebenkostenübersicht sowie der sonstigen mitübermittelten Angebotsbedingungen hingewiesen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis Doppelmakler & bestehendes Naheverhältnis

Wir weisen gemäß §§ 5 und 6 Maklergesetz darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht und wir auch für diesen tätig sind. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer trotz Aufklärung über die gesetzliche Vorlagepflicht und trotz Aufforderung zu seiner Erstellung bislang nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Weitergabe von Informationen

Die Weitergabe der übermittelten Informationen, Unterlagen, Kontakte, Strukturen, Geschäftschancen, Datenräume und sonstigen projektrelevanten Inhalte an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung unzulässig. Dies gilt auch für die Weitergabe an verbundene Unternehmen, Treuhänder, Projektgesellschaften, SPVs, Holdinggesellschaften, Fondsvehikel oder sonstige zwischengeschaltete Rechtsträger.

Umgehung des Maklers

Phoca PDF

Jede Umgehung des Maklers ist unzulässig. Eine Umgehung liegt insbesondere vor, wenn ein von uns nachgewiesenes, angebahntes oder vermitteltes Geschäft über Dritte, verbundene Unternehmen, Treuhänder, Projekt- oder Erwerbsvehikel, in geänderter Struktur oder unter zeitlicher Verschiebung so abgeschlossen oder fortgeführt wird, dass unser Provisionsanspruch vereitelt, verkürzt oder erschwert werden soll. In solchen Fällen bleibt unser Provisionsanspruch unberührt, sofern das tatsächlich abgeschlossene Geschäft oder dessen wirtschaftliche Ersatzstruktur auf unsere Tätigkeit zurückzuführen ist.

Zeitablauf / Angebotsprozess

Der nachstehende beispielhafte Zeitablauf gilt, soweit die konkrete Transaktionsstruktur eine klassische Angebots- und Vertragsabwicklung vorsieht; bei strukturierten, mehrstufigen oder gesellschaftsrechtlichen Transaktionen kann die Abwicklung abweichen:

1. Exposé-Versendung und Übermittlung der verkaufsrelevanten Unterlagen.
2. Übermittlung eines verbindlichen Kaufanbots an die Nitup Ges.m.b.H.
3. Bei Vorliegen mehrerer Anbote behält sich der Eigentümer das Recht vor, zu einer einmaligen Nachbesserung einzuladen.
4. Die Annahme des Kaufanbots kann durch mehrere Verkäufer erfolgen; Ihr Kaufanbot ist dementsprechend angemessen zu befristen.
5. Bei Abgabe des Kaufanbots verpflichten Sie sich, für den Fall der Annahme den Kaufvertrag binnen einer Frist von 4 Wochen grundbuchsfähig zu zeichnen, sofern nicht im Einzelfall eine andere Struktur oder Abwicklungslogik vereinbart wird.
6. Es besteht kein Anspruch auf Ersatz von Kosten oder Aufwendungen, insbesondere auch dann nicht, wenn Sie nicht zur weiteren Abgabe eines Angebots eingeladen werden.

Anspruch auf Provision und Fälligkeit

Der Anspruch auf Provision entsteht grundsätzlich mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Bei mehrstufigen oder strukturierten Transaktionen, insbesondere bei Signing-/Closing-Strukturen, 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.

Hinweis zur Abwicklung der Provisionszahlung

Phoca PDF

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

Provisionsnachlässe

Provisionsnachlässe gelten nur, wenn sie schriftlich durch die Geschäftsführung der Nitup Ges.m.b.H. bestätigt wurden. Voraussetzung für einen eingeräumten Nachlass ist, dass der vereinbarte Betrag binnen sieben Werktagen ab Rechnungslegung auf unserem Konto einlangt; widrigenfalls der gesamte Provisionsanspruch ohne Nachlass fällig wird.

Der Provisionsanspruch entsteht ferner auch dann, wenn nicht das ursprünglich in Aussicht genommene Geschäft, wohl aber eine wirtschaftlich gleichwertige, geänderte, strukturierte, mehrstufige oder mittelbare Transaktion zustande kommt oder das vermittelte Geschäft zu anderen als ursprünglich in Aussicht genommenen Bedingungen abgeschlossen wird. In diesen Fällen gilt die nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen oder der konkret getroffenen schriftlichen Vereinbarung zulässige bzw. vereinbarte Provision.

Folgegeschäfte

Kommen innerhalb von drei Jahren ab Rechtswirksamkeit des Erstgeschäfts oder einer späteren provisionsauslösenden Erweiterung weitere Geschäfte, Erweiterungen oder wirtschaftlich zusammenhängende Folgebausteine zustande, die auf unserer geschaffenen, nachgewiesenen oder angebahnten Geschäftsgelegenheit beruhen, besteht ebenfalls ein Provisionsanspruch bzw. Anspruch auf eine Ergänzungsprovision. Dies gilt insbesondere für weitere Kapitalschritte, Folgeinvestitionen, Zusatztranchen, Aufstockungen, Nachfinanzierungen, Refinanzierungen, Anschlussgeschäfte, Betreiberwechsel, strukturierte Erweiterungen und 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 ein adäquater wirtschaftlicher Zusammenhang mit unserer Tätigkeit besteht.

Im Falle eines Optionsvertrages hat der Auftraggeber bei dessen Einräumung 50 % des jeweils für das Geschäft zur Anwendung gelangenden Provisionshöchstsatzes zu bezahlen, wobei der bezahlte Betrag bei Ausübung des Optionsrechts angerechnet wird.

Phoca PDF

Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen

In Entsprechung von § 15 MaklerG wird ausdrücklich vereinbart, dass der Auftraggeber dem Makler als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag in Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision zu leisten hat, wenn

1. 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 Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten nicht das ursprünglich in Aussicht genommene Geschäft, wohl aber ein anderes, insbesondere ein wirtschaftlich gleichwertiges, geändertes, strukturiertes, mehrstufiges oder mittelbares Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung dieses Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene 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;
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Entsprechend gilt bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters die Zahlung für den Fall als vereinbart, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist; oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

Unternehmer im Sinne des UGB

Soweit das gegenständliche Angebot an einen Unternehmer im Sinne des UGB gerichtet ist oder von einem solchen in Anspruch genommen wird, bestätigt der Empfänger, dass er die übermittelten Informationen ausschließlich im Rahmen seines Unternehmens verwendet und prüft.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der jeweils

Phoca PDF

gültigen Fassung.

Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Phoca PDF