

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für Makler Stand 2023

1. Allgemeine Grundlagen / Geltungsbereich

1.1 Für sämtliche Rechtsgeschäfte zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer (Makler) gelten ausschließlich diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung.

Zu berücksichtigen ist die aktuelle Rechtslage, geregelt durch das Maklergesetz, die Immobilienmaklerverordnung (IMV), weiters ABGB, KSchG sowie FAGG und die Besonderen Landesregeln für Immobilienmakler normiert ist.

1.2 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten auch für alle künftigen Vertragsbeziehungen, somit auch dann, wenn bei Zusatzverträgen darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird.

1.3 Der Auftraggeber hat den Makler sämtliche Informationen und Unterlagen, die er für die Vermittlung benötigt, zu übermitteln und oder die zur Beschaffung der Unterlagen und Informationen notwendige Vollmacht zu erteilen. Sämtliche Änderungen der Verkaufsbedingungen sind mit dem Makler abzustimmen.

2. Umfang des Maklervertrages / Stellvertretung

2.1 Der Umfang eines konkreten Maklerauftrages wird im Einzelfall vertraglich vereinbart. Der Makler berücksichtigt gemäß § 5 Maklergesetz die Interessen beider Auftraggeber (Abgeber und Interessent) sofern nichts anders vereinbart wurde.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers / Vollständigkeitserklärung

Über Verkauf/ Vermietungsabsicht und Änderungen der Vertragsbedingungen hat der Abgeber den Makler unverzüglich zu informieren.

3.1 Objektangebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten. Ist dem Auftraggeber ein von JAM Consulting angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.

3.2 Seitens Interessent besteht kein Anspruch auf Annahme des Angebots des Abgebers, wenn dieses dem Objektangebot vollständig entspricht.

3.3 Der Interessent ist nicht berechtigt, von den Informationen des Maklers Gebrauch zu machen, wenn er in Ausübung eines Rücktrittsrechts vom Maklervertrag von diesem zurücktritt.

3.4 Der Abgeber ist nicht berechtigt, mit einem Interessenten über den Abschluss zu verhandeln, falls der Makler mitteilt, dass der Interessent vom Vertrag zurücktritt und nicht bereit ist eine Käufer- oder Mietprovision zu zahlen.

4. Haftung / Schadenersatz

4.1 Der Auftraggeber hat jeweils den Beweis zu erbringen, dass der Schaden auf ein Verschulden des Auftragnehmers zurückzuführen ist. Sämtliche Angaben erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Auf die Angaben Dritter hat der Makler keinen Einfluss. 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 wesentliche oder wertbestimmenden Umstände. Für Vermögensschäden wird eine Schadenersatzpflicht des Maklers im Verbrauchergeschäft auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Davon ausgenommen sind Schäden aufgrund der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, Schäden am Leib und Leben oder Tod. In allen anderen Fällen gelten die gesetzlichen Haftungsbestimmungen. Ist der Auftraggeber Unternehmer, so haftet der Makler nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Maklers ist diesfalls mit einer Versicherungssumme von € 1.000.000,- beschränkt.

4.2 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 Aus-

wirkungen im Bedarfsfall Experten zu Rate zu ziehen.

4.3 Sofern der Auftragnehmer (Makler) das Werk unter Zuhilfenahme

Dritter erbringt und in diesem Zusammenhang Gewährleistungs- und/oder Haftungsansprüche gegenüber diesen Dritten entstehen, tritt der Auftragnehmer (Makler) diese Ansprüche an den Auftraggeber ab. Der Auftraggeber wird sich in diesem Fall vorrangig an diese Dritten halten.

5. Geheimhaltung / Datenschutz

5.1 Der Auftragnehmer (Makler) verpflichtet sich zu unbedingtem Stillschweigen über alle ihm zur Kenntnis gelangenden geschäftlichen Angelegenheiten, insbesondere Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse sowie jedwede Information, die er über Art, Betriebsumfang und praktische Tätigkeit des Auftraggebers erhält.

5.2 Weiters verpflichtet sich der Auftragnehmer (Makler), über den gesamten Inhalt des Werkes sowie sämtliche Informationen und Umstände, die ihm im Zusammenhang mit der Erstellung des Werkes zugegangen sind, insbesondere auch über die Daten von Klienten des Auftraggebers, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.

5.3 Der Auftragnehmer (Makler) ist von der Schweigepflicht gegenüber allfälligen Gehilfen und Stellvertretern, denen er sich bedient, entbunden. Er hat die Schweigepflicht aber auf diese vollständig zu überbinden und haftet für deren Verstoß gegen die Verschwiegenheitsverpflichtung wie für einen eigenen Verstoß.

5.4 Die Schweigepflicht reicht unbegrenzt auch über das Ende dieses Vertragsverhältnisses hinaus.

5.5 Der Auftragnehmer (Makler) ist berechtigt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses zu verarbeiten. Der Auftraggeber leistet dem Auftragnehmer Gewähr, dass hierfür sämtliche erforderlichen Maßnahmen insbesondere jene im Sinne des Datenschutzgesetzes, wie etwa Zustimmungserklärungen der Betroffenen, getroffen worden sind. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als Geschäftsgelegenheit bekannt, hat er dies dem Makler unverzüglich schriftlich unter Anschluss entsprechender Nachweise mitzuteilen.

6. Honorar

6.1 Ein Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 Maklergesetz mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts und ist sofort fällig.

Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht zu diesem Zeitpunkt ausgenommen von der Rechnungslegung.

6.2 Die Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners reicht für die Vermittlung aus. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist.

6.3 Eine allfällige Vereinbarung eines Provisionsnachlasses erfolgt stets schriftlich.

6.4 Der Makler ist im Fall vom verschuldeten Zahlungsverzug seitens Auftraggeber berechtigt Verzugszinsen in der jeweils zulässigen Höhe gemäß § 456 UGB und bei notwendiger Inanspruchnahme von Betreuung der Kosten nach RATG zu verrechnen.

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 diesen Fällen gilt jene Provision als vereinbart, die nach den Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung für dieses Geschäft zulässig ist.

6.5 Im Falle eines Folgegeschäfts innerhalb von drei Jahren hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Differenz in Form 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 Ergänzungsprovisionsätze der Immobilienmaklerverordnung.

6.6 Ist der 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 Provisionshöchst-

satzes zu bezahlen. Dieser Betrag wird bei Ausübung seines Optionsrechts angerechnet. 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 Rechtsgeschäfts 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.

6.7 Die Vertragsteile vereinbaren, dass dem Makler ein Betrag in Höhe der vereinbarten Provision auch dann zusteht, wenn das Rechtsgeschäft deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt (Widerruf gegen Treu und Glauben). Diese Zahlungsverpflichtung gilt auch dann, wenn mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt oder 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, oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Die Zahlungspflicht wird weiters auch für den Fall vereinbart, dass der Alleinvermittlungsauftrag ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungs=auftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist. Im Verbrauchergeschäft gilt diese Bestimmung

dann, wenn dies im Maklervertrag zusätzlich schriftlich vereinbart worden ist.

6.8 Der Makler behält sich das Recht vor, das Objekt im Wege eines Gemeinschaftsgeschäftes zu vermitteln. Für den Auftraggeber fallen diesfalls keine weiteren Kosten an.

7 Widerrufsrecht der Verbraucher

Ist der Interessent Verbraucher im Sinne des KSchG, stehen ihm unterschiedliche Rücktrittsrechte zu. Der Verbraucher wird über seine Rechte in der separaten, diesen AGB beigelegten und übergebenen Informations=erklärung umfassend aufgeklärt.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Die Vertragsparteien bestätigen, alle Angaben im Vertrag gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.

8.2 Änderungen des Vertrages und dieser AGB bedürfen der Schriftform; ebenso ein Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

8.3 Auf diesen Vertrag ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anwendbar. Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers (Maklers). Für Streitigkeiten ist das Gericht am Unternehmensort des Auftragnehmers (Maklers) zuständig.