

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Stand: 2023

1. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) basieren auf den Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV) sowie dem Maklergesetz (MaklerG). Diese AGB bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der OE REAL ESTATE GmbH (Makler) und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der IMV und dem MaklerG im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor; die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.
2. Angebote des Maklers sind grundsätzlich freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -Vermietung oder -Verpachtung durch den Abgeber vorbehalten.
3. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Makler haftet ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Maklers ist für den einzelnen Schadensfall insgesamt mit der Versicherungssumme von € 2,000.000.- beschränkt. Für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen. Der Makler haftet nicht für indirekte und Folgeschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste sowie Ansprüche Dritter. Für Personenschäden haftet der Makler nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
4. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bei Unterzeichnung und während der Laufzeit eines Alleinvermittlungsauftrages bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich, spätestens bis zum übernächsten Werktag auf eine nachvollziehbare Art und Weise mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.
5. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat gemäß § 6 Abs 3 MaklerG auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsmäßig zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.
6. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch
 - 6.1 wenn 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;

- 6.2 mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - 6.3 das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler 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
 - 6.4 wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
7. Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt. Wenn nicht anderes vereinbart wird, gelten die in der IMV angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20 % USt. als vereinbart und sind prompt nach Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen.
- Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.
8. Wird dem Makler ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn
- 8.1 der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig vorzeitig aufgelöst wird,
 - 8.2 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 - 8.3 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
9. Der Makler behält sich das Recht vor, Dienste anderer Maklerfirmen, für die anderen Vertragsparteien kostenfrei in Anspruch zu nehmen. Der Makler kann auch als Doppelmakler tätig werden. Sollte die OE REAL ESTATE GmbH mit der Verwaltung einer zu vermittelnden Liegenschaft betraut sein, weist der Makler hiermit auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.
10. Änderungen und Ergänzungen der AGB oder eines Vertrages mit dem Makler bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
11. Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht am Sitz des Maklers vereinbart. § 14 KSchG bleibt davon unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts vereinbart.