

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Stand September 2014

1. Allgemeines

- 1.1. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der gaugusch & partner immobilien gmbh und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten mit Abschluss eines jeden Vertrages als vereinbart. Die gaugusch & partner immobilien gmbh erklärt ausdrücklich, nur unter den Bedingungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen kontrahieren zu wollen.

2. Inhalt des Maklervertrages

- 2.1. Der Makler wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut Geschäfte - insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen – für den Auftraggeber zu vermitteln.
- 2.2. Mit Beauftragung der gaugusch & partner immobilien gmbh erklärt der Auftraggeber, dass dieser über das jeweilige Objekt Verfügungsberechtigt ist oder vom Verfügungsberechtigten bevollmächtigt wurde sowie dass er für die aus dem Maklervertrag entstehenden Verbindlichkeiten haftet.
- 2.3. Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen. Wird der Alleinvermittlungsvertrag vom Auftraggeber nach Ablauf der vereinbarten Frist nicht schriftlich verlängert, wandelt sich dieser in einen unbefristeten schlichten Maklervertrag, der von beiden Vertragsteilen ohne Angabe von Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung schriftlich aufgelöst werden kann. Der Auftraggeber verpflichtet sich, jene Personen unverzüglich bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben.
- 2.4. Dem Makler ist es ausdrücklich gestattet, (kraft Geschäftsgebrauch) als Doppelmakler tätig zu werden.
- 2.5. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers auf Basis der diesem zur Verfügung gestellten Daten. Der Makler ist nicht verpflichtet Angaben des Auftraggebers auf deren Wahrheitsgehalt zu überprüfen, sondern darf auf deren Richtigkeit vertrauen. Soweit der Auftraggeber dem Makler schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, haftet er dem Makler für den diesem dadurch entstehende Schäden und (allenfalls frustrierte) Aufwendungen.
- 2.6. Die gaugusch & partner immobilien gmbh behält sich das Recht vor die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten, sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde.

3. Unterstützungs- und Informationspflicht

- 3.1. Der Auftraggeber hat die gaugusch & partner immobilien gmbh bei der Ausübung ihrer Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsangelegenheiten zu unterlassen.
- 3.2. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere hat der Auftraggeber die gaugusch & partner immobilien gmbh von einer Änderung der Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren.
- 3.3. Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, Personen unverzüglich bekanntzugeben, die sich während der Dauer eines Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben.

4. Provisionsvereinbarungen

- 4.1. Falls im Einzelfall nicht anderes vereinbart wird, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idGF angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20 % USt als vereinbart.
- 4.2. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision an den Makler, falls dieser dem Vertragspartner des Auftraggebers das betreffende Objekt namhaft gemacht hat; die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung des betreffenden Objektes (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist.

- 4.3. Ist dem Empfänger eines angebotenen Vermittlungsobjektes dieses bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt oder ist eine sonst angebotene Geschäftsgelegenheit bereits bekannt, hat der Empfänger dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen, andernfalls er die Mitteilung der Geschäftsgelegenheit als provisionsbegründend anerkennt.
- 4.4. Für den Fall, dass der Auftraggeber ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an die gaugusch & partner immobilien gmbh eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 idgF berechnet wird. Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der IMV 1996 idgF wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z.B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z.B. anschließender Kauf) abgeschlossen wird.
- 4.5. Eine Zahlung in Höhe der Provision zuzüglich gesetzlicher USt wird auch für den Fall vereinbart,
 - a. dass das im Alleinvermittlungsauftrag bezeichnete Geschäft **wider Treu und Glauben** nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäftes erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
 - b. dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,
 - c. dass das im Alleinvermittlungsauftrag 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 (**Informationsweitergabe**), oder
 - d. ein gesetzliches oder vertragliches **Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht** ausgeübt wurde (§ 15 Abs 1 Maklergesetz).
- 4.6. Für die Dauer eines Alleinvermittlungsauftrages wird zusätzlich folgendes vereinbart: Der Auftraggeber hat eine Zahlung in Höhe der Provision zuzüglich gesetzlicher USt zu leisten, falls
 - a. er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder
 - b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die **Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers**, oder
 - c. auf **andere Art** (z.B. Selbstverkauf) zustande gekommen ist (§ 15 Abs 2 Maklergesetz).
- 4.7. Die Provision wird auch dann fällig, wenn anstelle des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande kommt, mit welchem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (**Optionsvertrag**), wobei mit Abschluss des Optionsvertrages 50% der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zur Zahlung fällig wird. Die restlichen 50% werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten zur Zahlung fällig. Ist die Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf Vermittlung eines Optionsvertrages gerichtet und kommt dieser zustande, wird dagegen die volle Provision mit Abschluss des Optionsvertrages zur Zahlung fällig.
- 4.8. Eine Provisionspflicht entsteht auch dann, wenn und soweit ein vermitteltes Rechtsgeschäft innerhalb von 3 Jahren vertraglich **erweitert oder ergänzt** wird, wobei in einem solchen Fall die Provision oder sonstige Vergütung auch für den neuen Vertrag auf der Grundlage des Erhöhungs- oder Ergänzungsbetrages zu entrichten ist. Die Vertragspartner sind verpflichtet, den Makler von einer solchen Ergänzung oder Erweiterung des ursprünglich vermittelten Rechtsgeschäftes ungesäumt nach Abschluss der Vertragserweiterung- oder Ergänzung in Kenntnis zu setzen.
- 4.9. Sämtliche Provisionsbeträge, Entgelte und Entschädigungsansprüche sind Nettobeträge und verstehen sich zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

5. Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

- 5.1. Der Auftraggeber hat dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis vorzulegen** und spätestens vierzehn Tage nach Vertragsunterfertigung auszuhändigen.
- 5.2. Die Kennwerte HWB und fGEE sind (ab 01.12.2012) im Inserat anzuführen. Das Zuwiderhandeln gegen die Informationspflicht in Inseraten wird mit einer den Auftraggeber und den Immobilienmakler treffenden **Verwaltungsstrafe** von bis zu € 1.450,- geahndet. Das Zuwiderhandeln gegen die Vorlage- und Aushändigungspflicht wird mit einer den Auftraggeber (Verkäufer / Vermieter) treffenden Verwaltungsstrafe von bis zu € 1.450,- geahndet. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit zehn Jahre ab Ausstellungsdatum. Der Käufer bzw. Bestandsnehmer, dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann ab dem 01.12.2012 selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen drei Jahren klagweise geltend machen.



6. Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

- 6.1. Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss eines Vermittlungsauftrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein **Rücktrittsrecht** von diesem Vermittlungsauftrag **innen vierzehn Tagen** besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden. Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.
- 6.2. Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher der eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag abgibt, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, ein **Rücktrittsrecht** besteht, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann **innen einer Woche** nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Frist beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

7. Nebenkostenübersicht

Der Auftraggeber erhält eine Nebenkostenübersicht. Der Makler übernimmt trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

8. Aufrechnungsverbot

Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche des Maklers aufzurechnen.

9. Übrige Bestimmungen

- 9.1. Die Änderung oder Ergänzung des Maklervertrages oder dieser Bedingungen bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 9.2. Die Geschäftsbeziehung zwischen dem Makler und dem Auftraggeber unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts.
- 9.3. Als Gerichtsstand wird, vorbehaltlich des § 14 KSchG für Verbraucher, örtlich ausschließlich Wien vereinbart.

