

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR MAKLERVERTRÄGE

OSWALD Immobilien PPG-Handelsgesellschaft mbH, Dorotheergasse 6-8/L/22, 1010 Wien (idF „OI“)

(STAND AUGUST 2017)

### 1. EINLEITUNG

- 1.1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen (**AGB**) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 1996/297 idF BGBl. II 2001/490, sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl. 1996/262 idF BGBl. I 2004/131.
- 1.2. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil für Maklerverträge, Projektmanagement und sonstige Dienstleistungen zwischen OI und dem Auftraggeber.
- 1.3. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB vom Auftraggeber werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als OI ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zustimmt.

### 2. OBJEKTANGABEN

- 2.1. 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 übernommen.
- 2.2. OI geht ungeprüft davon aus, dass der Auftraggeber, oder eine durch den Auftraggeber instruierte dritte Person, alle Informationen und Unterlagen übergeben hat, die für die vertragsgemäße Erfüllung erforderlich sind. Bei Nichterhalt aller für die Vertragserfüllung notwendiger Informationen, bleibt der Auftraggeber verantwortlich für die Erfüllung sämtlicher, benötigter Informationen und Unterlagen. Ferner wird davon ausgegangen, dass die Informationen und Unterlagen zum Zeitpunkt der Auftragserteilung uneingeschränkt gültig, maßgeblich und vollständig sind. Durch die Annahme des Auftrags bestätigt der Auftraggeber die Vollständigkeit und Richtigkeit der an OI übergebenen Informationen und Unterlagen, sowie deren uneingeschränkte Maßgeblichkeit und Gültigkeit zum Zeitpunkt der Auftragserteilung. Zudem versichert der Auftraggeber, dass keine anderen wesentlichen Informationen bekannt sind, die möglicherweise für die Vertragserfüllung von Relevanz sind.

### 3. HAFTUNG

- 3.1. Der Makler haftet ungeachtet des Rechtsgrundsatzes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird hiermit ausgeschlossen.
- 3.2. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Maklers ist für den einzelnen Schadensfall insgesamt mit der Versicherungssumme von € 2.000.000,00 beschränkt. Für leichte und schlicht grobe Fahrlässigkeit ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen.

- 3.3. Der Makler haftet nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter..

### 4. ANGEBOTSSITUATION

- 4.1. Angebote des Maklers sind **freibleibend** und **unverbindlich**. Zwischenverkauf, -Vermietung oder -Verpachtung durch den Makler sowie den Abgeber vorbehalten.

### 5. ALLEINVERMITTLUNGSAUFTRAG

- 5.1. Im Zuge eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen. Sollte der Auftraggeber jedoch das dem Makler angebotene Objekt während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages bereits verkauft, vermietet- oder verpachtet haben, ist dies dem Makler unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotsstellung mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise, mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.
- 5.2. Der Alleinvermittlungsauftrag kann nur befristet auf angemessene Dauer abgeschlossen werden. Gleiches gilt für jede Verlängerung.
- 5.3. Der Auftraggeber ist auch dann zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn [**§ 15 (2) MaklerG**]
  - der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig 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;
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist;

### 6. ENTSTEHEN DES PROVISIONSANSPRUCHS

- 6.1. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungeintritt) des vermittelten Geschäfts und entfällt ausschließlich, sofern der Auftraggeber nachweist, dass das Rechtsgeschäft aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Der Makler hat gemäß § 6 Abs 3 MaklerG auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsmäßige 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.

- 6.2. Aufwendungen des Maklers auf Grund von zusätzlichen Aufträgen sind nur dann zu ersetzen, wenn die Ersatzpflicht ausdrücklich vereinbart worden ist. Dies gilt auch dann, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.
- 6.3. Die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 Prozent überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird. Wird der festgelegte Höchstbetrag durch die mit dem einen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung nicht ausgeschöpft, so darf die mit dem anderen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag höchstens um jenen Betrag überschreiten, um den die mit dem einen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag unterschreitet. (§ 12 (2) ImmMV)

## 7. PROVISION BEI VERMITTLUNG VON KAUF- U. TAUSCHGESCHÄFTEN ÜBER IMMOBILIEN UND UNTERNEHMEN [§ 15 ImmMV]

- 7.1. Die Provision für die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes, oder Tausches einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles, oder
- 7.2. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches von Unternehmen aller Art, oder
- 7.3. von Beteiligungen aller Art an Unternehmen, oder
- 7.4. einer Abgeltung für ein Superädifikat auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück beträgt - ab einem Wert von mehr als EUR 36.336,42 - 3 Prozent

## 8. PROVISION BEI VERMITTLUNG VON MIETVERTRÄGEN ÜBER GESCHÄFTSRÄUME [§ 19 ImmMV]

- 8.1. Die Provision für die Vermittlung eines unbefristeten oder auf mehr als 3 Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über Geschäftsräume aller Art (Lokale, Verkaufsräume, Magazine, Garagen, Werkstätten usw.) beträgt 3 Bruttomonatsmieten.
- 8.2. Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- oder Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mietvermietete Einrichtungs- u. Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. [§ 24 (1) ImmMV]
- 8.3. 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 Provisionshöchstsatzes zu bezahlen. Dieser Betrag wird bei Ausübung des Optionsrechts angerechnet.
- 8.4. Entschließt sich der Interessent, an Stelle eines Miet- oder Kaufvertrages voreerst 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.

- 8.5. Wird im Miet- bzw. Pachtvertrag eine Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht vereinbart, berechnet sich die Vermittlungsprovision mit 3 % von einer auf eine Laufzeit von 10 Jahren hochgerechneten Miete bzw. Pacht (ohne Nebenkosten), die die Vertragsparteien vereinbart hätten, wenn sie anstelle einer Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht eine feste Miete bzw. feste Pacht vereinbart hätten. Hierfür ist der markt- und ortsübliche Miet- und Pachtzins für vergleichbare Objekte von Bedeutung, sowie der Miet- und Pachtzins, welche der Vermittler gefordert oder der Mieter/Pächter angeboten hat, bevor sich die Vertragsparteien auf eine Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht geeinigt haben.
- 8.6. Wird in Verbindung mit dem Abschluss eines Miet- bzw. Pachtvertrages von dem Mieter eine Abstandszahlung oder ähnliches zwischen den Parteien vereinbart bzw. an Dritte geleistet, so steht Ol eine Vermittlungsprovision iHv 3 % (zzgl. gesetzliche USt.) dieses Wertes zu.

## 9. VERMITTLUNG VON BAURECHTEN

- 9.1. Die Provision für die Vermittlung von Baurechten beträgt, abhängig von der Dauer des Baurechts, folgenden Betrag:
  - von 10 bis 30 Jahren: 3 Prozent
  - über 30 Jahre: 2 Prozent

## 10. DER VOLLE PROVISIONSANSPRUCH ENTSTEHT AUCH

- 10.1. wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird;
- 10.2. 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;
- 10.3. 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;
- 10.4. 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
- 10.5. wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
- 10.6. wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch Verträge die in einem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen erweitert oder ergänzt wird, im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung;

## 11. WEITERGABE VON INFORMATIONEN

- 11.1. 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.

## **12. UMSATZSTEUER UND FÄLLIGKEIT DER PROVISION**

- 12.1. Die Provision ist zzgl. gesetzlicher Umsatzhöhe (dzt. 20 %) zu zahlen.
- 12.2. Die Provision ist sofort, spätestens jedoch innerhalb von 7 Tagen, mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen, somit 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 456 UGB.

## **13. SUBUNTERNEHMEN**

- 13.1. Der Makler behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes 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.

## **14. WÄHRUNG**

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

## **15. ÄNDERUNGEN, ERGÄNZUNGEN UND MÜNDLICHE NEBENABREDEN**

- 15.1. Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 15.2. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

## **16. ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND**

- 16.1. Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt vereinbart.
- 16.2. Für sämtliche Streitigkeiten wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.

## **17. SALVATORISCHE KLAUSEL**

- 17.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der Bedingungen im Übrigen nicht.

ES GELTEN IM ALLGEMEINEN DIE BESTIMMUNGEN DES MAKLERGESETZES [BGBl 1996/262 idF], SOWIE DER IMMOBILIENMAKLERVERORDNUNG [VO ÜBER STANDES- UND AUSÜBUNGSREGELN FÜR IMMOBILIENMAKLER, BGBl 1996/297 idF].