

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Diese AGB bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der GVA Real-Consult Immobilientreuhand GmbH („Makler“) und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten als ausdrücklich vereinbart. Daneben gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmakler-Verordnung in der jeweils geltenden Fassung.

### 1. Angebote des Maklers

- 1.1. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -Vermietung oder -Verpachtung bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- 1.2. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit nach bestem Wissen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen Dritter beruhen, leistet der Makler keine Gewähr.

### 2. Angaben des Auftraggebers

- 2.1. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere betreffend eine Änderung seiner Geschäftsabsichten.
- 2.2. Der Auftraggeber hat die Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt.
- 2.3. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermietet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotstellung 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 des Auftraggebers.

### 3. Alleinvermittlungsauftrag

- 3.1. Bei Erteilung eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Makler, nach Kräften tätig zu werden.
- 3.2. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewandt haben.

### 4. Doppelmakler

- 4.1. Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass der Makler als Doppelmakler tätig ist.

### 5. Provision des Maklers

- 5.1. Die Provisionspflicht entsteht durch Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.
- 5.2. 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.
- 5.3. Der volle Provisionsanspruch des Maklers besteht auch dann, wenn ein zweckgleichwertiger Vertrag abgeschlossen wird, insbesondere wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird, wenn er über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners oder mit einem anderen Vertrag abgeschlossen wird oder wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.
- 5.4. Vereinbart wird ausdrücklich auch die Anwendbarkeit des § 15 Maklergesetz. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht gemäß § 15 MaklerG auch
  - 5.4.1. 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;
  - 5.4.2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
  - 5.4.3. 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
  - 5.4.4. wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- 5.5. Wird dem Makler ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch gemäß § 15 MaklerG auch dann, wenn
  - 5.5.1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
  - 5.5.2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  - 5.5.3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 5.6. Die Provision versteht sich zusätzlich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt spesen- und abzugsfrei zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verlangen.

### 6. Aufwendungen des Maklers

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.

### 7. Submakler

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.

### 8. Haftung des Maklers

Der Makler haftet für den positiven Schaden, die Haftung für sonstige Schäden, insbesondere indirekte Schäden, Mangelfolgeschäden, Weiterfresserschäden und entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

- 8.1. Der Makler haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist gegenüber Auftraggebern, die Unternehmer im Sinne des UGB sind, ausgeschlossen.
- 8.2. Die Haftung des Maklers ist für den einzelnen Schadensfall insgesamt mit der Versicherungssumme von EUR 100.000.- beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt, wenn der Auftraggeber nicht Unternehmer ist, nur für den Fall leicht fahrlässiger Schadenszufügung.
- 8.3. Der gemäß Pkt 8.2. geltende Höchstbetrag umfasst alle gegen den Makler wegen fehlerhafter Beratung bestehenden Ansprüche, wie insbesondere auf Schadenersatz. Dieser Höchstbetrag umfasst nicht Ansprüche des Auftraggebers auf Rückforderung des an den Makler geleisteten Honorars. Allfällige Selbstbehalte verringern die Haftung nicht.
- 8.4. Der gemäß Pkt 8.2. geltende Höchstbetrag bezieht sich auf einen Versicherungsfall. Bei Vorhandensein zweier oder mehrerer konkurrierender Geschädigter (Auftraggeber) ist der Höchstbetrag für jeden einzelnen Geschädigten nach dem Verhältnis der betraglichen Höhe der Ansprüche zu kürzen.
- 8.5. Der Makler haftet für im Rahmen der Leistungserbringung mit einzelnen Teilleistungen beauftragte Dritte (insbesondere externe Gutachter) nur bei Auswahlverschulden.
- 8.6. Der Makler haftet nur gegenüber seinem Auftraggeber, nicht gegenüber Dritten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, Dritte, die aufgrund des Zustuns des Auftraggebers mit den Leistungen des Maklers in Berührung geraten, auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen.
- 8.7. Die Haftungsbeschränkungen gemäß Pkt 8.1. bis 8.6. gelten auch zugunsten aller für den Makler tätigen Dienstnehmer und sonstiger Mitarbeiter.

### 9. Verjährung, Präklusion

Soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche (falls der Auftraggeber nicht Unternehmer iSd UGB ist, jedoch nicht Gewährleistungsansprüche) gegen den Makler, wenn sie nicht vom Auftraggeber binnen sechs Monaten (falls der Auftraggeber Unternehmer iSd UGB ist) oder binnen eines Jahres (falls der Auftraggeber nicht Unternehmer ist) ab dem Zeitpunkt, in dem der Auftraggeber vom Schaden und der Person des Schädigers oder vom sonst anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt.

### 10. Sonstige Vereinbarungen

- 10.1. Änderungen und Ergänzungen dieser AGB bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Derartige Vereinbarungen können nur mit den vertretungsbefugten Organen des Maklers abgeschlossen werden.
- 10.2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wien. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.