

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

## I. Allgemeines

Diese AGB der ForellenIMMO e.U., sind Bestandteil aller Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen des Maklers sowie der von ihm abgeschlossenen Maklerverträge. Abänderungen oder Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Angaben zu den vermittelnden Immobilien basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/-Abgebers und sind ohne Gewähr sowie vorbehaltlich eines Zwischenverkaufs/-Vermietung.

## II. Inhalt des Maklervertrages

1. Der Makler wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Geschäfte – insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen – zu vermitteln.
2. 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. Im Rahmen eines schlichten Maklervertrages ist der Auftraggeber berechtigt, auch andere Immobilienmakler einzuschalten.
3. Dem Makler ist es gestattet, als Doppelmakler tätig zu sein, dies wird aber bekannt gegeben, falls er mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.
4. Der Makler ist grundsätzlich 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 diese dadurch entstehende Schäden und allenfalls Aufwendungen.
5. Der Auftraggeber verpflichtet sich neben der Zahlung einer Provision gemäß Punkt III. dieser AGB, den Makler bei Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten zu unterlassen. Der Auftraggeber wird den Makler darüber hinaus bei einer Änderung seiner Vermiet-, Verpacht- bzw. Verkaufsabsichten hierüber unverzüglich schriftlich informieren. Während der Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber

darüber hinaus, dem Makler jene Personen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, die sich direkt an den Auftraggeber gewendet haben.

### III. Provision

1. Falls im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20 % USt als vereinbart.
  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.
  3. Die Zahlung der Provision wird weiters für den Fall vereinbart, dass der Auftraggeber die vom Makler namhaft gemachten Interessenten einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt, oder ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde, oder wenn innerhalb von drei Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Liegenschaft während der Vertragszeit namhaft gemacht wurde, eine Miet- oder/bzw. Pacht- oder Kaufvereinbarung zustande kommt.
  4. Die Fälligkeit des Vermittlungshonorares entsteht bei Kauf-/Mietvertragsunterzeichnung. Die Überweisung des Rechnungsbetrages erfolgt innerhalb von 3 Tagen nach Kauf-/Mietvertragsunterzeichnung auf das in der Rechnung angegebene Bankkonto. Bei Zahlungsverzug werden 5% Verzugszinsen p.a. in Rechnung gestellt.
  5. Darüber hinaus wird für die Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages vereinbart, dass der Auftraggeber die Provision auch dann zu zahlen hat, wenn – er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder – das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler oder auf andere Art zustande gekommen ist – oder das im Alleinvermittlungsauftrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt.
  6. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche des Maklers aufzurechnen. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt nicht für Forderungen des Auftraggebers, welche vom Makler schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden.
- #### IV. Nebenkostenübersicht und Rücktrittsrechte
- Der Makler übergibt bzw. übermittelt dem Auftraggeber/-Interessenten, persönlich, per E-Mail oder es erfolgte bereits die Zustimmung zu den AGB's inklusive der Nebenkostenübersicht sowie der allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (wenn der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist) und nach dem Bauvertragsgesetz (wenn Bauvertragsvertrag nach § 5 BTVG), wobei der Makler trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine wie

immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

## **V. Verkaufspreis bei Anleger- und Vorsorgewohnungen**

Wir weisen darauf hin, dass es sich hier um eine gewerbliche Immobilie handelt, weshalb der ausgewiesene Preis jeweils als Nettobetrag (exklusive 20 % UST) zu verstehen ist!

## **VI. Sonstige Bestimmungen**

Als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus dem Maklervertrag wird wie folgt vereinbart: Für alle Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Makler und dem Auftraggeber wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich dafür zuständigen Gerichtes vereinbart. Soweit der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist und im Inland seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat oder im Inland beschäftigt ist, gilt diese Gerichtsstandsvereinbarung gemäß § 14 Konsumentenschutzgesetz nur, wenn dadurch die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet wird, in dessen Sprengel der Wohnsitz, gewöhnliche Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung des Auftraggebers liegt. Der Makler ist jedenfalls berechtigt, den Auftraggeber auch vor jedem sonstigen gesetzlich vorgesehenen Gerichtsstand zu klagen. Die Geschäftsbeziehung zwischen dem Makler und dem Auftraggeber unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts. Sollte Ihnen die durch die ForellenIMMO e.U. angebotene Immobilie, z.B. durch Zusendung eines Exposés, bereits bekannt sein, so ist dies dem Unternehmen innerhalb von drei Arbeitstagen schriftlich mitzuteilen.

## **VII. Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)**

Information: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer/Vermieter die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen im Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden.