

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) IMMO AGENCY GmbH

- I. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle unsere Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf und Tausch) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertighäusern und Unternehmen, für die Vermittlung von Bestandverträgen (Miete und Pacht), sowie die Vermittlung sonstiger Rechte über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen, die Vermittlung von Hypothekendarlehen und die Vermittlung von Anteilsscheinen und Beteiligungen an Immobilienfonds. Wir werden ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter etc. des Auftraggebers gelten als abbedungen. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
- II. Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage unserer Tätigkeit. Er gilt insbesondere durch Duldung unserer Tätigkeit, etwa Besichtigung des Objektes, Übergabe von Schlüsseln, Plänen oder dergleichen, als erteilt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei unserer Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. Dies gilt insbesondere bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, wie etwa der Miet- bzw. Kaufpreis, Betriebskosten, Widmungsänderungen und dgl., der öffentlichen Abgaben, etc. Der Auftraggeber ist im besonderen verpflichtet,
- uns über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren, gleichgültig ob die Auftragserteilung ausdrücklich oder stillschweigend erfolgt;
 - über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren;
 - uns über jegliches von uns zu vermittelnde Rechtsgeschäft schriftlich Rechnung zu legen; und
 - sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftlich Auskunft zu erteilen. Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er uns gegenüber schadenersatzpflichtig, auch für einen entgangenen Gewinn. Der Auftraggeber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass unsere Angebote aufgrund der uns, vom anderen Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen ist. Unsere Haftung wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht unsererseits wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- III. Unser Provisionsanspruch entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch unsere Tätigkeit zwischen dem Auftraggeber oder dem von uns namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen ist. Als verdienstlich in diesem Sinn gilt es auch, wenn und soweit ein von uns vermitteltler Vertrag innerhalb von drei Jahren durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird; in diesem Fall ist die Provision oder sonstige Vergütung auch für den neuen Vertrag zu entrichten. Der AG ist verpflichtet, uns von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglichen von uns vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.
- IV. Darüber hinaus hat der Auftraggeber an uns eine Entschädigung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treue 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;
 - mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in unseren Tätigkeitsbereich fällt;
 - das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von uns 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
 - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- V. Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Abschluss eines anderen als des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes (z.B. Miete statt Kauf) oder Abschlusses des im Vermittlungsauftrag seinerzeit genannten Rechtsgeschäftes, jedoch über eine nicht im Vermittlungsauftrag genannte Liegenschaft, Wohnung usw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder das Rechtsgeschäft über die im Vermittlungsauftrag bezeichnete Liegenschaft oder Wohnung usw. zustande kommt, für dessen Vermittlung eine höhere Provision als für die Vermittlung des zuerst abgeschlossenen Rechtsgeschäftes vereinbart werden könnte, wird vereinbart, dass uns auch die Differenz zwischen dieser höheren Provision und der aufgrund des ersten Rechtsgeschäftes erhaltenen niedrigeren Provision zusteht.

- VI. Es werden die jeweils in gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn wir nicht schriftlich unserem Auftraggeber etwas anderes bestätigen. Der zur Berechnung unserer Provisionsansprüche heranzuziehende Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und den Betrag der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Lasten sowie Haftungsübernahmen entspricht. Im Falle eines Tausches gilt als Wert bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert, der höhere Verkehrswert. Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines Objektes sind auch die Verkehrswerte der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art in Rechnung zu stellen, sofern diese nicht bereits im Verkehrswert enthalten sind. In den vorgenannten Fällen ist der Berechnung der Entschädigung entweder der im Alleinvermittlungsauftrag festgelegte Preis oder der vereinbarte höhere Kaufpreis (oder Wert) zugrunde zulegen. Werden von uns vermittelte befristete Mietverhältnisse verlängert, so gilt bei einer aufgrund dieser Verlängerung zustande gekommenen Gesamtmietdauer von mindestens zwei Jahren, jedoch nicht mehr als drei Jahren, eine Provision oder sonstige Vergütung des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart, beträgt die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre, so gilt eine Provision oder sonstige Vergütung in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart.
- VII. Vermitteln wir die Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder die Einräumung von Rechten, so beträgt die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision 5 % des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer).
- VIII. Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- bzw. Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an 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 mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Zu den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gehören insbesondere auch Maschinen und Geräte und sonstige Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt. Bei der Berechnung der Provision oder sonstigen Vergütung für die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.
- IX. Vermitteln wir sonstige Gebrauchs- und Nutzungsrechte, so sind die vorgenannten Punkte 6 bis 8 sinngemäß anzuwenden.
- X. Die genannten Provisionsbeträge sind Nettobeträge. Die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer ist zu diesen Beträgen hinzuzurechnen. Im Falle eines Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9,5 % p.a. als vereinbart. Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen verlangen wir keinen Ersatz. Erteilt der Auftraggeber uns jedoch zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der Auftraggeber verpflichtet uns unsere zusätzlichen diesbezüglichen Aufwendungen zu ersetzen.
- XI. Sollte mit dem anderen Auftraggeber keine oder nur eine niedrigere als die gesetzliche Höchstprovision vereinbart worden sein oder vereinbart werden können, so gilt als vereinbart, dass die vom Auftraggeber zu leistende Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag um jenen Betrag überschreitet, um den, die mit dem anderen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung, den festgelegten Höchstbetrag unterschreitet.
- XII. Mehrere Auftraggeber haften zur ungeteilten Hand.
- XIII. Der Auftraggeber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Zusagen unsererseits, welcher Art auch immer, mit Rechtswirksamkeit uns gegenüber nur schriftlich und nur durch die zur gesetzlichen Vertretung unserer Gesellschaft berufenen Organe sowie Prokuristen erfolgen können.
- XIV. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts, als Erfüllungsort Wien und als ausschließlicher Gerichtsstand, das für den 18. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht, für alle wechselseitigen Ansprüche ausdrücklich und ausschließlich vereinbart.
- XV. Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- XVI. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Umfang einer allfälligen Teilnichtigkeit gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die dem ursprünglichen Vertragszweck am nächsten kommen.
- XVII. Sofern in diesen AGB nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996).