

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN für IMMOBILIENVERMITTLUNG (Stand: Juni 2023)**

### **I. Geltungsbereich**

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen gelten für alle (auch zukünftigen) Geschäftsbeziehungen zwischen dem Kunden im folgenden „Auftraggeber“ genannt und Mag. Georgia Olbrich im folgenden „Maklerin“ genannt. Sie gelten insbesondere für jegliche von Mag. Georgia Olbrich erbrachten Leistungen.

Diese AGB bilden einen integrierenden Bestandteil des, zwischen der Maklerin und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages. Sofern sie nicht im Widerspruch mit den AGB stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor. Die übrigen Bestimmungen der Immobilienmakler-Verordnung und des MaklerG sowie die Bestimmungen die individuell vereinbart wurden bleiben unberührt.

Die Regelungen der AGB gelten – sofern nichts anderen ausdrücklich vereinbart worden ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern.

„Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind solche im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KschG), also jede (natürliche oder juristische) Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht einer selbständigen Tätigkeit zugerechnet werden kann.

Ein „Unternehmer“ ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein.

### **II. Leistungsumfang**

Die Maklerin wird als Immobilienmakler auf Basis eines gesonderten Vermittlungsvertrages (bzw. Maklervertrages) tätig. Sie verpflichtet sich ihre Leistungen entsprechend dem Vermittlungsvertrag ordnungsgemäß zu erbringen.

Sofern die Maklerin im Einzelfall keine gegenteilige Mitteilung macht, wird diese bei der Vermittlung von Geschäften als Doppelmaklerin tätig.

Ist dem Auftraggeber ein von der Maklerin angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermietbar usw. bekannt, ist dies sofort, spätestens aber binnen 14 Tagen (beginnend mit dem 1. Kontakt) der Maklerin mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht oder nicht fristgerecht, anerkennt der Auftraggeber das angebotene Objekt als provisionsbegründend.

### **III. Provisionsanspruch**

Jegliche Tätigkeit der Maklerin, insbesondere Vermittlungstätigkeiten, erfolgt grundsätzlich entgeltlich. Der Auftraggeber ist zur Bezahlung der Vermittlungsprovision verpflichtet, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit mit einem Dritten zustande kommt.

Die Provision gebührt auch dann, wenn diese in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist. Der Provisionsanspruch entsteht mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Die in den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen enthaltenen Höchstsätze für Provisionsansprüche von Immobilienmaklern, insbesondere der Immobilienmakler-Verordnung (BGBl 1996/297 in der jeweils geltenden Fassung, nachfolgend „ImmMV“), gelten als vereinbart.

Es wird darauf hingewiesen, dass Angebote der Maklerin vor Annahme eines allfälligen Angebotes durch den Verkäufer/Vermieter freibleibend und unverbindlich sind und daher ein Zwischenverkauf, eine -vermietung oder -verpachtung möglich ist.

Der Anspruch auf Provision entsteht bei verdienstlicher Tätigkeit der Maklerin und mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (bei Willensübereinstimmung der Parteien oder allfälliger Bedingungseintritt). Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem von der Maklerin namhaft gemachten Interessenten das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt der Maklerin auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.

Der volle Provisionsanspruch entsteht auch für den Fall, dass

- a. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Geschäftspartner entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- b. wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird;
- c. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Geschäftspartner, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Geschäftspartner dieser die ihm von der Maklerin bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat
  - i. das Geschäft nicht mit dem vermittelte Dritte, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.
  - ii. Weiters wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
- d. mit dem von der Maklerin vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der Maklerin fällt;
- e. die volle Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass
  - i. der Vertrag zu anderen vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird
  - ii. ein Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit der Maklerin zurückzuführen ist.
- f. Bei Vermittlung eines Optionsvertrages sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die zweiten 50 Prozent werden bei Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

#### **IV. Haftung/Gewährleistung**

Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt einer ordentlichen Immobilienmaklerin aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Maklerin ist berechtigt, sich auf die ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht verpflichtet, diese zu bewerten oder auf deren Richtigkeit, Schlüssigkeit und/oder Vollständigkeit hin zu überprüfen. Für die Richtigkeit solcher Angaben, wird daher keine Gewähr geleistet. Eine Verantwortung/Haftung für ein bestimmtes Ergebnis oder einen bestimmten Erfolg übernimmt die Maklerin nicht.

Die Maklerin haftet gegenüber Verbrauchern nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Ist der Geschäftspartner kein Konsument gemäß KSchG, so haftet die Maklerin nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung der Maklerin ist für den einzelnen Schadensfall mit der Höhe der gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungssumme für Immobilienmakler begrenzt. Die Haftung der Maklerin ist für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Sie haftet nicht für Folgeschäden, indirekte Schäden, Mangelfolgeschäden, entgangenen Gewinn, Vermögensschäden, Zinsverluste, Personenschäden und Schäden Dritter.

## **V. Mitwirkungspflichten des Geschäftspartners**

Der Auftraggeber hat die Maklerin bei seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsinformationen zu unterlassen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der Maklerin alle erforderlichen Nachrichten sowie Änderungen seiner Geschäftsabsichten zu geben. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommens eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.

## **VI. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte**

Für Verträge zwischen der Maklerin und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insbesondere KSchG).

In diesem Fall ist eine Aufrechnung mit Forderungen der Maklerin nur bei Zahlungsunfähigkeit der Maklerin oder mit Gegenforderungen zulässig, die im rechtlichen Zusammenhang mit Verbindlichkeiten der Maklerin stehen, die gerichtlich festgestellt oder die von der Maklerin anerkannt worden sind.

### **Rücktrittsrechte nach Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) und Konsumentenschutz-Gesetz (KSchG)**

Verbraucher haben das Recht, von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumlichkeiten geschlossenen Vertrag binnen 14 (vierzehn) Tagen ohne Angabe von Gründen zurückzutreten.

Die Frist zum Rücktritt beginnt ab dem Tag des Abschlusses des Maklervertrages zu laufen. Um ein Widerrufsrecht auszuüben, muss die Maklerin mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über den Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informiert werden. Dafür kann das beigefügte Muster („Widerrufsformular“) verwendet werden, was jedoch nicht zwingend ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechtes vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird. Die Tage des Postlaufs werden in die Frist nicht eingerechnet.

Wenn der Verbraucher wünscht, dass die Maklerin noch vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt (z.B. Beschaffung von Informationen und/oder Unterlagen, Vornahme von Besichtigungen, etc.), muss der Verbraucher die Maklerin ausdrücklich dazu auffordern. Bei einer derartigen Aufforderung verliert der Verbraucher bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist sein Rücktrittsrecht (§ 18 Abs. 1 Z 1 FAGG).

Die Maklerin weist darauf hin, dass aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauches im Geschäftszweig der Immobilienmakler die bloße Namhaftmachung eines Dritten zur Begründung eines Provisionsanspruches der Maklerin ausreichend ist. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann der Verbraucher einen Maklervertrag nicht mehr widerrufen.

Nach **§ 3a und § 30a KSchG** bestehen für Verbraucher weitere Rücktrittsrechte. Diese Bestimmungen lauten – in der derzeit geltenden Fassung – wie folgt:

§ 3a. (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind:

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden
2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist,
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt oder 4. der Vertrag dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

### **§ 30a. KSchG**

(1) Gibt ein Verbraucher 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 ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen 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. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 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. Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach §§ 11 ff. FAGG – zustehen, bleiben unberührt.

- (4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden

## **VII. Erfüllungsort/Gerichtsstand und anwendbares Recht**

Erfüllungsort ist der Unternehmenssitz der Maklerin.

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist der Unternehmenssitz der Maklerin.

Bei Unternehmergeschäften sowie bei Verbrauchergeschäften, bei denen der Verbraucher zum Zeitpunkt der Klageerhebung weder Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat, noch im Inland beschäftigt ist, ist für allfällige Streitigkeiten aus dem Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und der Auftragnehmerin das jeweils für den Sitz der Auftragnehmerin sachlich und wertmäßig zuständige Gericht zuständig.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendung des österreichischen Rechts unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie des UN-Kaufrechts. Bei Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates, in dem er seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, nicht verdrängt werden.

## **VIII. Allgemeine Bestimmungen**

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel, sofern das KSCHG nicht zur Anwendung kommt.

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der Parteien am Nächsten kommt.