

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Stand: 07/2014

1. Allgemeiner Teil:

- 1.1. Die AGB sind Vertragsbestandteil des zwischen der Mag. Humitsch GmbH & Co KG (nachfolgend „Makler“) und dem jeweiligen Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten auch für allfällige Zusatzaufträge. Auftraggeber im Sinne AGB ist derjenige, der die vom Makler zu vermittelnde Liegenschaft zum Verkauf, zur Miete, für andere Grundnutzungsverhältnisse oder andere Rechtsgeschäfte anbietet (nachfolgend „Anbieter“) sowie auch der Kauf-, Miet- oder Pachtinteressent (nachfolgend „Interessent“). Sofern sich die nachfolgenden Bestimmungen nicht ausdrücklich nur auf den Interessenten oder den Anbieter beziehen, gelten diese für beide als Auftraggeber gleichermaßen.
- 1.2. Der Vertrag zwischen dem Makler und dem Auftraggeber kommt durch Erteilung des Vermittlungsauftrages zustande. Der Vermittlungsauftrag wird schon dadurch schlüssig erteilt, dass der Auftraggeber die vom Makler für ihn entfaltete Tätigkeit kennt und ihr nicht widerspricht. Zwischen dem Makler und dem Interessenten kommt der Vertrag insbesondere auch dann schlüssig zustande, wenn sich der Interessent nach Erhalt des Angebots (Standortangebots) mit dem Makler oder mit dem Anbieter in Verbindung setzt und eine Besichtigung der vermittelten Liegenschaft durchführt. Der Vertrag kommt jedoch spätestens dann zustande, wenn es zum Abschluss des vermittelten Geschäfts kommt.
- 1.3. Dem Interessenten erwachsen aus der Angebotslegung durch den Makler keinerlei Ansprüche auf das Zustandekommen des angebotenen Geschäfts. Insbesondere kann dieses bis zu einem allfälligen Zustandekommen des vermittelten Geschäfts vom Makler weiteren Interessenten angeboten werden. Der Makler behält sich insbesondere den Zwischenverkauf, die Zwischenvermittlung sowie die Zwischenverpachtung vor.
- 1.4. Die Angaben des Maklers über ein Vertragsobjekt erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die ihm vom Anbieter oder von Dritten zur Verfügung gestellt werden. Der Makler leitet diese Informationen vollständig, aber – sofern keine Veranlassung besteht, an deren Richtigkeit zu zweifeln – ungeprüft an den Interessenten weiter und übernimmt für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung.
- 1.5. Der Makler weist den Auftraggeber darauf hin, dass seit dem 01.12.2012 das Energieausweisvorlagegesetz gilt und daher für jedes verkaufte oder vermietete Objekt ein entsprechender Energieausweis eingeholt werden muss. Das Unterlassen der Einholung ist mit entsprechenden Verwaltungsstrafen bedroht. Dem Makler obliegt es nicht, den entsprechenden Ausweis einzuholen. Für daraus entstehende Ansprüche kann der Makler nicht in Anspruch genommen werden. Der Makler haftet weiters nicht dafür, dass das vermittelte Objekt den Bestimmungen der Elektrotechnikverordnung des ETG 1992 entspricht.
- 1.6. Der Makler haftet für sein Handeln gegenüber dem Auftraggeber, wenn dieser Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist – ausgenommen für Körperschäden – nur für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln; wenn dieser kein Verbraucher ist, zudem für grob fahrlässiges Handeln nur dann, wenn die unterlaufene Fahrlässigkeit so krass ist, dass der Auftraggeber mit einem derartigen Verhalten nicht rechnen konnte. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird – außer bei Körperschäden – generell ausgeschlossen.
- 1.7. Der Makler behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste eines anderen Maklers in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen dem Auftraggeber keinerlei Mehrkosten.
- 1.8. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
- 1.9. Soweit die nachstehenden Bedingungen mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (nachfolgend IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010 (nachfolgend MaklerG) im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen, sofern es sich dabei nicht um zwingendes Recht handelt, vor; im Übrigen bleiben die Bestimmungen der IMV und des MaklerG unberührt. Schriftliche Vereinbarungen in Individualverträgen, welche von den AGB abweichen, gehen den AGB vor. Sollte der Auftraggeber eigene AGB verwenden, gelten ausschließlich die AGB des Maklers.

2. Provisionsanspruch und weitere Ansprüche des Maklers:

- 2.1. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 Abs. 1 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Das vermittelte Rechtsgeschäft ist mit Vertragsabschluss rechtswirksam, wobei dieser auch mündlich oder schlüssig erfolgen kann.
- 2.2. Die Höhe des Provisionsanspruchs bestimmt sich nach der zwischen dem Makler und dem Auftraggeber im (Allein-)Vermittlungsvertrag getroffenen Vereinbarung. Sofern darin keine davon abweichende Vereinbarung getroffen wurde, wird als Bemessungsgrundlage der Wert des vermittelten Rechtsgeschäftes herangezogen. Kommt es zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten zum Abschluss eines Bestandvertrages und einigen sich Auftraggeber und Interessent im noch abzuschließenden Vertrag darauf, dass über Baukostenzuschüsse bzw. Investitionskostenabläsen der Bestandzins angepasst bzw. verringert wird, so ist dieser Baukostenzuschuss bzw. die Investitionskostenabläse in die Berechnungsbasis für den Anspruch des Maklers einzubeziehen. Sollte über die genaue Berechnungsmethode des Investitionskosten- bzw. Ablösebetrages keine Einigkeit erzielt werden können, so ist im Zweifel für die Berechnung des Anspruches des Maklers das Standortangebot heranzuziehen.
- 2.3. Die Provision gebührt dem Makler schon für die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers zustande gekommen ist. Namhaftmachung ist die erstmalige Nennung einer Geschäftsgelegenheit, auch wenn sie nur gegenüber dem Anbieter oder dem Interessenten erfolgt. Die Namhaftmachung kann gegenüber dem Anbieter auch dadurch erfolgen, dass der Interessent sich direkt an den Anbieter wendet. Eine Geschäftsgelegenheit gilt auch dann als vom Makler namhaft gemacht, wenn der Interessent dem Anbieter – oder der Anbieter dem Interessenten – zwar als Person, nicht aber als potentieller Vertragspartner für das konkret vermittelte Geschäft bekannt war.
- 2.4. Wenn der Interessent dem Anbieter – oder der Anbieter dem Interessenten – bereits als potentieller Vertragspartner für das konkret vermittelte Geschäft bekannt war, gebührt dem Makler auch dann die Provision, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist.
- 2.5. Die Provision steht dem Makler auch dann zu, wenn der Abschluss des vermittelten Rechtsgeschäftes mit einem von ihm namhaft gemachten Interessenten nach Beendigung des Auftragsverhältnisses zustande kommt.
- 2.6. Der Makler hat gemäß § 6 Abs. 3 MaklerG außerdem 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. Dies ist insbesondere auch dann der Fall, wenn statt dem ursprünglich in Aussicht genommenen Rechtsgeschäft ein anderes Rechtsgeschäft (z.B. Mietvertrag statt Kaufvertrag) zustande kommt. Dies ist auch dann der Fall, wenn zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten eine Konstruktion gebildet wird, wonach statt dem Auftraggeber ein Dritter das vermittelte Geschäft mit dem Interessenten und in weiterer Folge einen Leasingvertrag mit dem Auftraggeber abschließt, wobei sich in diesem Fall der Provisionsanspruch auf der Grundlage des Leasingvertrages, im Zweifelsfall aber nach dem Standortangebot (siehe Punkt 2.1.) bemisst. Weiters kommt ein zweckgleichwertiges Geschäft etwa dadurch zustande, dass der Auftraggeber mit dem Interessenten einen Miet-, Kauf- oder Leasingvertrag über eine andere als im Maklervertrag beschriebene Immobilie abschließt, die bereits in seiner Verfügungsgewalt steht oder die er für den Interessenten neu erwirbt bzw. neu errichten lässt. Sofern das vermittelte Geschäft nicht vom Auftraggeber oder dem Interessenten, sondern von einem mit diesem verbundenen Unternehmen (im Sinne des § 15 AktG) bzw. einem Unternehmen, an welchem dieser beteiligt ist oder für das er vertretungsbefugt ist oder einem nahen Angehörigen (im Sinne des § 31 IO) des Auftraggebers oder Interessenten abgeschlossen wird, so gebührt dem Makler auch in diesem Fall ein Provisionsanspruch.

- 2.7. Weiters gebührt dem Makler ein Provisionsanspruch für Folgegeschäfte, welche zeitlich nach Abschluss des ursprünglich vermittelten Geschäfts zwischen dem namhaft gemachten Interessenten und dem Anbieter zustande kommen. Ein Folgegeschäft liegt insbesondere dann vor, wenn innerhalb von 12 Monaten seit dem Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts hinsichtlich zusätzlicher Flächen des vermittelten Objektes weitere Rechtsgeschäfte abgeschlossen werden (z.B. zuerst Objektmietung, dann Objektkauf), das ursprünglich abgeschlossene Rechtsgeschäft auf weitere Flächen des Objektes ausgeweitet wird (z.B. Ausweitung der ursprünglich angemieteten Fläche auf weitere Objektflächen) oder das abgeschlossene Rechtsgeschäft ursprünglich befristet abgeschlossen wurde und nach Ablauf der Frist verlängert oder unbefristet abgeschlossen wird (z.B. Verlängerung des befristeten Mietvertrages oder Umwandlung eines befristeten Mietvertrages in einen unbefristeten Mietvertrag). Dies gilt auch dann, wenn auf das ursprünglich zwischen Abgeber und Interessenten abgeschlossene Rechtsgeschäft ein Folgegeschäft zwischen den verbundenen Unternehmen (im Sinne des § 15 AktG) oder den nahen Angehörigen (im Sinne des § 31 IO) der Auftraggeber abgeschlossen wird.
- 2.8. Sollte das vermittelte Geschäft unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen werden, besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag vom Auftraggeber vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre.
- 2.9. Der Auftraggeber hat dem Makler auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg die vereinbarte Provision zu leisten, wenn
 - (a) 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;
 - (b) zwischen dem Anbieter und dem Interessenten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft (siehe dazu 2.6.) zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - (c) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Geschäftsgelegenheit mitgeteilt hat;
 - (d) das Geschäft zwischen dem Anbieter und dem Interessenten nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- 2.10. Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages gemäß § 14 MaklerG gebührt die Provision vom Auftraggeber, welcher den Alleinvermittlungsauftrag erteilt hat, zusätzlich zu den in 2.9. genannten Fällen dann, wenn
 - (a) der Alleinvermittlungsauftrag vom Anbieter vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
 - (b) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Anbieter beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 - (c) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art zustande gekommen ist, beispielsweise, indem der Auftraggeber das vermittelte Geschäft alleine oder mit Hilfe einer beliebigen dritten Person mit einem nicht vom Makler namhaft gemachten Dritten abschließt.
- 2.11. Der Makler hat einen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, welche ihm aufgrund von zusätzlichen Aufträgen durch den Auftraggeber entstanden sind. Dies gilt auch, wenn das angestrebte Geschäft nicht zustande kommt.
- 2.12. Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit welchem einem der Auftraggeber das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, das betreffende Geschäft durch einseitige Erklärung zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes fällig.

3. Rücktrittsrecht des Verbrauchers:

- 3.1. Der Makler informiert hiermit den Auftraggeber, dass für ihn als Verbraucher/Konsument bei Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. des Such-/Angebotsauftrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Um dieses Widerrufsrecht auszuüben, muss der Auftraggeber den Makler mittels eindeutiger Erklärung (z.B. per Brief, Telefax oder E-Mail) über den Entschluss, den Maklervertrag zu widerrufen, informieren. Hierfür kann das Muster-Widerrufsformular verwendet werden, das in der vom Makler übermittelten ÖVI-Nebenkostenübersicht enthalten ist. Das Muster-Widerrufsformular ist auch auf der Homepage des Maklers (www.humitsch.at) bei den AGB vorzufinden.
- 3.2. Zur Wahrung der Widerrufsfrist muss der Auftraggeber dem Makler die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Bei fristgerechtem Widerruf wird der Makler alle Zahlungen, welche er vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag des Widerrufszugangs zurückzahlen. Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Auftraggeber, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
- 3.3. Soll der Makler für den Auftraggeber vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden, bedarf es der ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit sein Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG verliert.

4. Pflichten des Auftraggebers:

- 4.1. Der Auftraggeber hat den Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen.
- 4.2. Der Auftraggeber hat den Makler über den Abschluss eines vom Makler vermittelten oder eines einen Provisionsanspruch auslösenden Geschäfts sowie über Folgegeschäfte gemäß Punkt 2.7. zu informieren. Diese Informationspflichten gelten bis 24 Monate nach Beendigung des Maklervertrages weiter.
- 4.3. 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.
- 4.4. Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrags ist der Anbieter verpflichtet, dem Makler jene Personen bekannt zu geben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags direkt an ihn gewendet haben.
- 4.5. Wurde eine Geschäftsgelegenheit nur dem Interessenten namhaft gemacht, hat dieser – sofern er mit dem Anbieter unmittelbar in Kontakt tritt – diesen unverzüglich davon zu verständigen, dass ihm das Angebot vom Makler namhaft gemacht wurde.
- 4.6. Ist dem Auftraggeber eine vom Makler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit bereits bekannt, hat er dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen.
- 4.7. Wenn das vermittelte Rechtsgeschäft vom Anbieter bereits anderweitig abgeschlossen wurde oder er aus anderen Gründen an einer Geschäftsanbahnung nicht mehr interessiert ist, ist er verpflichtet, dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen.
- 4.8. Allfällige Schäden, die dem Makler aufgrund Verletzung dieser Auftraggeberpflichten entstehen, sind vom Auftraggeber zu ersetzen.

5. Gerichtsstand:

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Graz. Für Verbraucher gelten die gesetzlichen Gerichtsstände, soweit diese nicht abbedungen werden können. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.