

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010 sowie das Maklergesetz BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010. Diese AGB bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Gebrüder Riha GmbH & Co KG („Makler“) und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart.
Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010 und dem Maklergesetz BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010 im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor; die übrigen Bestimmungen der IMV und des Maklers sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.
2. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den Abgeber vorbehalten.
3. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr übernommen. Der Makler haftet ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen.
4. 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 Angebotsstellung 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.
5. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 Maklergesetz mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungeintritt) des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat gemäß § 6 Abs 3 Maklergesetz 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. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.
6. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch
 - a) 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;

- b) mit vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft 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 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
- d) wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
7. 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 und lässt den Provisionsanspruch unberührt. 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. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen, somit 4% von Verbrauchern und 8% über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 352 UGB von Unternehmern.
8. Wird dem Makler ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn (i) der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, (ii) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder (iii) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
9. 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.
10. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
11. Der Erfüllungsort ist Baden. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wr. Neustadt vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.
12. Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft 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 durch den Berechtigten fällig.