

Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Nachstehend finden Sie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) der Chromecek & Partner Immobilienberatung GesmbH:

1. Allgemeines

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (kurz AGB) der Chromecek & Partner Immobilienberatung GesmbH (zusammengefasst im Folgenden als Auftragnehmerin) bilden einen integrierten Bestandteil der zwischen der Auftragnehmerin und den jeweiligen Auftraggeber(n) abgeschlossenen Verträge.

2. Inhalt Maklervertrag

Die Auftragnehmerin wird bei Abschluss eines Maklervertrages beauftragt, die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Geschäfte zu vermitteln. Der Vertragspartner verpflichtet sich somit, sämtliche Informationen und allfällige Unterlagen des zu vermittelnden Objekts an die Auftragnehmerin zu übermitteln. Sämtliche, seitens der Auftragnehmerin erstellten, Vermarktungsunterlagen werden auf Basis der vom Vertragspartner übermittelten Informationen und Unterlagen erstellt und veröffentlicht.

3. Provision

§ 6 Abs. 1,3 und 4, § 7 Abs. 1, §§ 10 und 15 Maklergesetz

Der Auftraggeber ist, für den Fall, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit der Auftragnehmerin mit einem Dritten zustande kommt, zur Zahlung einer Provision verpflichtet.

Die Auftragnehmerin hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund ihrer Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertigen Geschäft zustande kommt.

Der Auftragnehmerin steht keine Provision zu, wenn sie selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich dem Abschluss durch die Auftragnehmerin selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen der Auftragnehmerin und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat die Auftragnehmerin nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn sie den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Die Auftragnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

(1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen der Auftragnehmerin zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem von der Auftragnehmerin vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der Auftragnehmerin fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von der Auftragnehmerin bekannt gegebenen 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
4. das Geschäft nicht dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorverkaufs-, Wiederverkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

4. § 30 a 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 Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben

Tag noch 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 ein 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.

5. § 30 b KSchG

(1) Die Auftragnehmerin hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass sie als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsende Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen, auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn die Auftragnehmerin kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat die Auftragnehmerin die Übersicht entsprechend richtigzustellen. Erfüllt die Auftragnehmerin diese Pflichten nicht spätestens vor einer Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Die Auftragnehmerin hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
 - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
 - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG)

6. Rücktrittsrecht KSchG

Ein **Auftraggeber**, der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d.h. entweder am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tage der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an die Auftragnehmerin gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung

eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

7. § 10 FAGG

Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

8. § 11 FAGG

(1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tage ohne Angabe von Gründen zurücktreten.

(2) Die Frist zum Rücktritt beginnt

1. bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses,

2. bei Kaufverträgen und sonstigen auf den entgeltlichen Erwerb einer Ware gerichteten Verträgen

a) mit dem Tag, an dem der Verbraucher oder ein vom Verbraucher genannter, nicht als Beförderer tätiger Dritter den Besitz an der Ware erlangt,

b) wenn der Verbraucher mehrere Waren im Rahmen einer einheitlichen Bestellung bestellt hat, die getrennt geliefert werden, mit dem Tag, an dem der Verbraucher oder ein vom Verbraucher genannter, nicht als Beförderer tätiger Dritter den Besitz an der zuletzt gelieferten Ware erlangt,

c) bei Lieferung einer Ware in mehreren Teilsendungen mit dem Tag, an dem der Verbraucher oder ein vom Verbraucher genannter, nicht als Beförderer tätiger Dritter den Besitz an der letzten Teilsendung erlangt,

d) bei Verträgen über die regelmäßige Lieferung von Waren über einen festgelegten Zeitraum hinweg mit dem Tag, an dem der Verbraucher oder ein vom Verbraucher genannter, nicht als Beförderer tätiger Dritter den Besitz an der zuerst gelieferten Ware erlangt.

3. bei einem Vertrag, der die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, die Lieferung von Fernwärme oder die Lieferung von nicht auf einem körperlichen Datenträger gespeicherten digitalen Inhalten zum Gegenstand hat, mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

9. § 13 FAGG

(1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular gemäß Angebotsanhang verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrichtsformular gemäß Angebotsanhang oder der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

10. Haftung und Gewährleistung

Die Auftragnehmerin haftet weder für die Richtigkeit noch für die Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Die Haftung besteht ausschließlich für grob fahrlässige bzw. vorsätzlich herbeigeführte Schäden sowie für Informationen die offensichtlich nicht der Wahrheit entsprechen und seitens der Auftragnehmerin erkannt werden mussten.

Wien, Juni 2019