

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV) sowie das Maklergesetz. Diese AGB bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der DECUS Immobilien GmbH („Makler“) und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer/Vermieter vor Annahme eines allfälligen Angebotes nicht gebunden ist und daher ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung möglich ist. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
3. Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere betreffend eine Änderung seiner Geschäftsabsichten.
4. 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 geleistet. 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.
5. **Provision**
Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Der Anspruch auf Provision, sowie Ersatz zusätzlicher Aufwendungen entsteht und wird mit der Rechtswirksamkeit (Willensübereinstimmung der Parteien oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäftes fällig. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.

6. Die Zahlung der vollen Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass
- 6.1. 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;
 - 6.2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - 6.3. 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 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 bekanntgegeben hat;
 - 6.4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
 - 6.5. auf Grund der Tätigkeit des Maklers zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt;
 - 6.6. Die Zahlung der vollen Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen geschlossen wird, und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit der DECUS Immobilien GmbH erfolgt;
 - 6.7. wenn er über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird, und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit der DECUS Immobilien GmbH erfolgt oder
 - 6.8. wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird und dies auf eine kausale und verdienstliche Tätigkeit von DECUS Immobilien GmbH zurückzuführen ist.
 - 6.9. Bei Mietobjekten ist die vereinbarte Provision nach Annahme des Mietanbotes und vor Mietvertragsunterzeichnung auf das Konto der DECUS Immobilien GmbH zu überweisen.

6.10. Bei Kaufobjekten ist die vereinbarte Provision nach Annahme des Kaufanbotes und vor Kaufvertragsunterzeichnung auf das Konto der DECUS Immobilien GmbH zu überweisen.

7. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzugs 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. **Alleinvermittlungsauftrag**

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Geschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich wird. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden. Der Auftraggeber ist auch dann zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn

8.1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

8.2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

8.3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

8.4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs-, oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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.

DECUS Immobilien GmbH T +43 1 35 600 10
Kärntner Straße 39 F +43 1 35 600 10 80
Eingang: Annagasse 1/12 M office@decus.at
1010 Wien @ www.decus.at

DECUS
IMMOBILIEN

10. Optionsvertrag

Der Makler kann einen Vertrag vermitteln, der dem Auftraggeber das zeitlich befristete Recht einräumt durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages sind 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten/die Berechtigte werden dann die restlichen 50 Prozent fällig.

11. Abweichende Vereinbarungen können nur mit der Zustimmung unserer vertretungsbefugten Organe abgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unsere Mitarbeiter nicht berechtigt sind, alleine abweichende Vereinbarungen zu treffen.

12. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

13. Der Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt 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.