

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Dr. Max Huber GmbH

Allgemeines

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996, das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 sowie die Bestimmungen der Verbraucherrechte-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes, BGBl. Nr. 33/2014 jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil aller Leistungen von Dr. Max Huber Realbüro, ohne Ansehung des Zeitpunktes der Leistung oder wann ein allfälliger, der Leistung zu Grunde liegender Auftrag überhaupt erteilt wurde. Die Gültigkeit dieser Geschäftsbedingungen erstreckt sich auch auf die Geschäftstätigkeit von Dr. Max Huber Realbüro, welche ohne ausdrücklichen Bezug auf die Geschäftsbedingungen oder auch als reine Nebenleistung erfolgt. Ein Abgehen von diesen Geschäftsbedingungen bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung von Dr. Max Huber Realbüro.

Dr. Max Huber Realbüro wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB.

Die AGB gehen diesen Bestimmungen vor, soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 jeweils in der derzeit gültigen Fassung im Widerspruch stehen. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.

Angebot

Sämtliche Angebote von Dr. Max Huber, Realbüro, in welcher Form und in welchen Medien auch immer, erfolgen freibleibend und unverbindlich. Für eine zwischenzeitige Verwertung der angebotenen Objekte durch Dr. Max Huber, Realbüro selbst oder durch Dritte wird keine Gewähr geleistet; ebenso erfolgt keine Gewähr für die von Dr. Max Huber, Realbüro weitergegebenen Informationen über die Konditionen für besondere Leistungen (wie Kreditzinsen, Kreditraten, Bearbeitungsgebühren, Honorare etc.), welche zwischenzeitig vom Erbringer der Leistung einer Änderung unterzogen wurden. Es obliegt dem Empfänger eines solchen Angebotes, sich vor einem Abschluss zu vergewissern, ob die angenommenen Konditionen noch gültig sind. Immobilienangebote, welche dem Angebotsempfänger bereits als verkäuflich bzw. vermietbar, verpachtbar bekannt sind, hat der Empfänger unverzüglich der Dr. Max Huber, Realbüro mitzuteilen und zwar unter Beifügung einer kurzen schriftlichen Information, wann und durch wen er von dieser Geschäftsgelegenheit bereits vorher erfahren hat. Sollte der Empfänger eines Angebotes dies unterlassen, gilt das Maklerangebot der Dr. Max Huber, Realbüro als anerkannt.

Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage der Tätigkeit von Dr. Max Huber Realbüro. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei unseren Vermittlungstätigkeiten zu unterstützen.

Pflichten des Auftraggebers sind:

Dr. Max Huber Realbüro über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren.

Über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäfts vollständig Verschwiegenheit zu bewahren.

Sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen.

Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er Dr. Max Huber Realbüro gegenüber schadensersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn.

Die Haftung von Dr. Max Huber Realbüro wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadensersatzpflicht von seitens Dr. Max Huber Realbüro wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Angaben zu Angeboten oder Dienstleistungen

Die Angaben erfolgen seitens Dr. Max Huber, Realbüro nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Richtigkeit solcher Angaben, insbesondere über Lage, Größe oder Beschaffenheit oder Sonstiges wird seitens Dr. Max Huber, Realbüro keine Gewähr übernommen, weil solche Angaben im Allgemeinen nur auf Grund von Informationen der Abgeber beruhen oder aus einem Sachverständigengutachten hervorgehen. Sollten seitens Dr. Max Huber, Realbüro zur Objektpräsentation Planskizzen verwendet werden, beruhen diese auf Vorlagen (Baupläne, auch manchmal handgefertigte Bestandpläne oder Handskizzen etc). Somit kann daher für die Maßstabgenauigkeit sowie die Übereinstimmung mit der Natur keine Gewähr übernommen werden. Ebenso übernimmt Dr. Max Huber, Realbüro keine Gewähr für Schreibfehler, Druckfehler, Aktualisierungsrückstände oder Übertragungsfehler in den zur Veröffentlichung ihrer Angebote ausgewählten Medien, welcher Art auch immer, insbesondere Printmedien, Internet - Publikationen oder sonstige Angebote bzw. Informationsservices im Onlinebereich.

Weitergabe von Informationen oder Unterlagen an Dritte

Die von Dr. Max Huber, Realbüro übermittelten Angebote und Informationen sind vertraulich und nur für den/die Empfänger/in bestimmt. Jede Weitergabe der von Dr. Max Huber, Realbüro zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Planskizzen, Grundbuchauszüge, gestaltete Objektangebote ob in gedruckter Form oder im Internet bzw. Onlinebereich) zu gewerblichen Zwecken ist nicht gestattet. Eine jede, auch nicht kommerzielle Weitergabe der Informationen über die von Dr. Max Huber, Realbüro angebotenen Objekte oder von Dr. Max Huber, Realbüro vermittelten Interessenten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch Dr. Max Huber, Realbüro, widrigenfalls derjenige der solche Informationen unerlaubt weitergibt, aus dem Titel des Schadensersatzes für jeden Geschäftsausfall sowie jeden sonstigen dadurch eingetretenen Schaden haftet.

Provision

Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß §7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung ausgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Interessenten unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.

Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß § 11 FAGG dar. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Dr. Max Huber, Realbüro ist grundsätzlich berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.

Der volle Provisionsanspruch entsteht, auch wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird, wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem vom Makler/von der Maklerin vermittelten VertragspartnerInnen zustande kommt. Insbesondere auch dann, wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers/der Maklerin gemäß § 15 Abs 1 Z 2 MaklerG fällt, entsteht der Provisionsanspruch wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler/von der Maklerin vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird. Der Provisionsanspruch ist vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig.

Die vorherige Zustimmung des Maklers/der Maklerin ist bei jeder Bekanntgabe der vom Makler/von der Maklerin angebotenen Objekte bzw. der von ihm/ihr namhaft gemachten InteressentInnen durch den Auftraggeber/die Auftraggeberin an Dritte notwendig und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber/der Auftraggeberin, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber/der Auftraggeberin gegenüber (§ 15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen. (Der Auftraggeber/die Auftraggeberin hat dieser Person die ihm/ihr vom Makler/von der Maklerin bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt oder das Geschäft kommt nicht mit dem/der vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande, weil der/die vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.)

Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber/die Auftraggeberin entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt, oder das Geschäft mit dem/der vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Widerkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt sind Aufwendungen des Maklers/der Maklerin, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin erteilt werden, gesondert zu vergüten. Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn dem Makler/der Maklerin ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung des Maklers/der Maklerin oder durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin beauftragten Maklers/Maklerin zustande kommt.

Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn nicht schriftlich dem Auftraggeber etwas anderes bestätigt wird. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Dr. Max Huber, Realbüro ist berechtigt, Rechnungen und Mahnungen auch per E-Mail zu übermitteln. Rechnungen an Dr. Max Huber, Realbüro sind ausschließlich über den Bankweg anhand der bekanntgegebenen Kontodaten zu begleichen.

Der zur Berechnung der Provisionsansprüche heranzuziehende Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis (Miete, Pacht) für das Objekt und dem Betrag der den vom Käufer sonst übernommenen Verpflichtungen entspricht.

Widerrufs- bzw. Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraumverträgen

Der Auftraggeber wird hiermit darüber informiert, dass für einen Verbraucher (im Sinne des § 1 KSchG) bei Abschluss des Vermittlungsauftrages, eines Suchauftrages oder eines sonstigen Maklerauftrages der außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz geschlossen wurde, gemäß § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Um dieses Widerrufsrecht auszuüben, ist Dr. Max Huber, Realbüro mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über diesen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Es kann dafür auch das Muster-Widerrufsformular (siehe unten) verwendet werden, dieses ist jedoch nicht vorgeschrieben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass diese Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist vom Auftraggeber abgesendet wurde.

Bei Widerruf wird die Dr. Max Huber, Realbüro alle Zahlungen, welche sie vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei Dr. Max Huber, Realbüro eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt wurde, in keinem Fall werden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Wenn der Makler/ Dr. Max Huber, Realbüro vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung (etwa auch Namhaftmachung) innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG verliert.

Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß § 11 FAGG dar. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Auftraggeber, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen. Verletzt der Auftraggeber diese Verpflichtung hat der Auftragnehmer Anspruch auf eine Schadenersatzzahlung, deren Höhe mit der vereinbarten Provision pauschaliert wird.

Das FAGG gilt gemäß § 1 Abs. 2 Z 6 u. Z 7 FAGG weder für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen noch für Verträge über den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum.

Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft (§ 30a KSchG)

Ein Auftraggeber, der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung am selben Tag, an dem er das Vertragsobjekt erstmalig besichtigt hat, abgegeben hat, seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder auf den Erwerb des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, gerichtet ist und dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine schriftliche Erklärung ausgefolgt wurde, die insbesondere Informationen wie den Namen und Anschrift des Unternehmers, Angaben zum geschlossenen Vertrag sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Sonstige Bedingungen

Diese Geschäftsbedingungen bilden die Grundlage für jede Art von Geschäftsbeziehungen mit Dr. Max Huber, Realbüro und werden diese bei Aufnahme einer Geschäftsverbindung vom Kunden ausdrücklich anerkannt. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand (außer für Konsumenten im Sinne des KSchG) wird Wien vereinbart.

Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich Dr. Max Huber Realbüro das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Weder dem Auftraggeber/der Auftraggeberin noch den zugeführten InteressentInnen entstehen irgendwelche Mehrkosten.

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

Die Bestimmungen des FAGG und des KSchG bzw. die Bestimmungen dieser AGB die auf das KSchG und das FAGG verweisen kommen außerdem nur dann zur Anwendung, wenn der Vertragspartner des Maklers Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist.

Sofern in diesen AGB Regelungen nicht enthalten sind, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996).