

Information zum Maklervertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Allgemeines

a) Die vorliegenden Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern (Abgeber und Interessenten) und Dipl. Ing. Arch. Petra Glaninger (Einzelunternehmerin), Atschreithstrasse 11, A-3340 Waidhofen / Ybbs, im nachfolgenden kurz als „wir“, „uns“ bezeichnet, bei der Vermittlung von Immobilien.

b) Wir sind grundsätzlich als Doppelmakler tätig (§ 5 Maklergesetz). In diesem Fall wird der Makler im Interesse beider Seiten (Abgeber und Interessent) tätig und berücksichtigt daher die Interessen beider Auftraggeber. Bei Objekten, die Interessenten provisionsfrei angeboten werden, sind wir nur für den Abgeber tätig.

c) Der Abgeber hat dem Makler sämtliche Informationen, die er für die Vermittlung benötigt, zu erteilen und – soweit vorhanden – Unterlagen zu übergeben oder die zur Beschaffung der Unterlagen und Informationen notwendige Vollmacht zu erteilen. Außerdem hat der Abgeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs- oder Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren.

d) Weiters verpflichtet sich der Abgeber, jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Vermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben.

2. Immobilienangebote

Die von uns übermittelten Angebote und Informationen sind vertraulich und nur für die Empfänger bestimmt. Objektangebote von uns sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten. Der Interessent hat auch dann keinen Anspruch darauf, dass sein Angebot vom Abgeber angenommen wird, wenn dieses dem Objektangebot vollständig entspricht. **Wir haben, sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges schriftlich zugesagt wird, keine Abschlussvollmacht.**

3. Sorgfaltspflichten und Vermögensschäden

a) Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; sofern wir darauf hinweisen, dass wir die Angaben von dritter Seite erhalten haben, haften wir nicht für die Richtigkeit der Angaben, es sei denn, wir hätten die offensichtliche Unrichtigkeit der von ihm erteilten Information erkennen müssen.

b) Der Auftraggeber ist zur Offenlegung sämtlicher Umstände, die für die Vermittlung des Objekts wesentlich sind, verpflichtet. Dazu zählen sämtliche ihm bekannte Mängel des Objekts sowie sonstige, wertbestimmenden Umstände.

c) Für Vermögensschäden wird eine Schadenersatzpflicht des Immobilienmaklers im Verbrauchergeschäft auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haften wir nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Immobilienmaklers – unsere Haftung – ist diesfalls mit einer Versicherungssumme von € 100.000,- beschränkt.

4. Vermittlungsprovision

a) Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit von uns mit einem Dritten zustande kommt. Die Vermittlungsprovision gebührt auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist. Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß § 11 FAGG dar. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

b) Wir sind berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.

c) Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Vermittlungsvergütung stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar, für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte (z.B. Pacht) gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen.

5. Leistung der Vermittlungsprovision

Die Vermittlungsprovision

- a) ist auch zu leisten, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft (z.B. Miete statt Kauf) abgeschlossen wird oder durch die von uns vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Immobilie (z.B. Wohnung statt gesamtes Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.
- b) ist auch zu leisten, wenn der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.
- c) ist auch zu leisten, wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von uns genannten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.
- d) ist vom Abgeber auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von uns bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt.
- e) ist vom Interessenten auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von uns bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

6. Vermittlung von Kaufverträgen

Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, beträgt die Vermittlungsprovision bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Immobilien, Immobilienanteilen oder Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, Unternehmen aller Art und Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken 3,0 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

7. Vermittlung von Bestandsverträgen an Wohnimmobilien

Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, ergibt sich die Höhe der Vermittlungsprovision bei Vermittlung von Mietverträgen an Wohnungen und Einfamilienhäusern wie folgt:

Laufzeit des Mietvertrags	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM

Jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Die BMM (Brutto-Monatsmiete) setzt sich aus der Netto-Miete sowie den Netto Betriebs- und Heizkosten zusammen.

8. Vermittlung von Bestandsverträgen an Geschäftsräumen aller Art

Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, ergibt sich die Höhe der Vermittlungsprovision bei Vermittlung von Mietverträgen an Geschäftsräumen aller Art wie folgt:

Laufzeit des Mietvertrags	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM

Jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Die BMM (Brutto-Monatsmiete) setzt sich aus der Netto-Miete sowie den Netto Betriebs- und Heizkosten zusammen.

9. Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Vermittlungsprovision bei einer Dauer des Baurechts von 10 bis 30 Jahren 3,0 % bzw. bei einer Dauer des Baurechtes über 30 Jahre 2,0 % des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses. Jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Für die Bemessung wird eine Dauer von höchstens 45 Jahren herangezogen.

10. Rechtliche und steuerliche Beratung

Wir werden im Rahmen unserer Vermittlungstätigkeit beide Vertragsteile objektiv und neutral beraten. Wir empfehlen beiden Vertragsteilen sowohl die Vertragsprüfung als auch die Prüfung der steuerlichen Auswirkungen von facheinschlägigen Experten wie Notaren, Rechtsanwälten und Steuerberatern prüfen und sich von diesen beraten zu lassen. Wir werden weder jetzt noch in Zukunft juristische und / oder steuerliche Rechtsauskünfte bzw. Empfehlungen erteilen noch sind Mitarbeiter unseres Unternehmens hierfür befugt. Wir übernehmen somit auch keinerlei Haftung für Schadensfälle die auf mangelnde steuerliche und / oder juristische Rechtsauskunft zurückzuführen sind.

11. Datenschutz

Wir verarbeiten personenbezogene Daten für geschäftliche Zwecke. Informationen zum Umgang mit Daten finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.ag-glaninger.at/datenschutz/>

12. Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft laut Konsumentenschutzgesetz § 30 a KSchG

Ein Auftraggeber bzw. Interessent, der Verbraucher ist (§ 1 KSchG) und seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat, seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet 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 seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte auf unserer Website unter: https://www.ag-glaninger.at/agb_co/ bzw. dem vollständigen Dokument unter <https://www.ag-glaninger.at/wp-content/uploads/2022/02/Ruecktrittsrecht-fuer-Verbraucher-incl-Widerrufsformular.pdf>

13. Information über das Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber bzw. Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. eines Such- bzw. 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, sind wir mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über diesen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Es kann dafür das Muster-Widerrufsformular (entnehmen Sie dieses bitte auf unserer Website unter: https://www.ag-glaninger.at/agb_co/ bzw. <https://www.ag-glaninger.at/wp-content/uploads/2022/02/Widerrufsformular.pdf>) 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.

Wenn der Immobilienmakler – wir – vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll(en), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt. Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen und diese Informationen auch nicht an Dritte weiter zu geben.

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte auf unserer Website unter: https://www.ag-glaninger.at/agb_co/

14. Zusatzvereinbarungen

Soweit diese AGB und Informationen zum Maklervertrag eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. **Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform.**

