



I M M O B I L I E N

G M B H

Allgemeine Geschäftsbedingungen und Informationen gemäß Maklergesetz und Konsumentenschutzgesetz

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen beruhen im Wesentlichen auf dem Maklergesetz, dem Konsumentenschutzgesetz und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. Diese Geschäftsbedingungen gelten als integrierender Bestandteil des zwischen der J.B.Immobilen GmbH und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages. Sämtliche Angebote erfolgen auf Grundlage der nachstehenden Geschäftsbedingungen.

1. Angebote

Die Angaben in unseren Angeboten werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers getätigt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Angebote der J.B.Immobilen GmbH sind freibleibend und unverbindlich.

2. Vorkennntnis des Angebotes

Wenn ein durch die Firma J.B.Immobilen GmbH angebotenes Objekt dem Auftraggeber bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt ist, so ist dies der Firma J.B.Immobilen GmbH binnen 60 Stunden ab Angebotszustellung schlüssig mitzuteilen. Bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt erwächst aus einem Verstoß gegen diese Bestimmung die Provisionspflicht.

3. Tätigkeit als Doppelmakler

Die Firma J.B.Immobilen GmbH ist wenn es nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde als Doppelmakler tätig.

4. Energieausweis

Wenn nicht ausdrücklich ausgewiesen liegt der Firma J.B. Immobilien GmbH kein Energieausweis vor. Gemäß § 5 EAVG gilt, sofern dem Käufer/Mieter nicht bis spätestens Vertragsabschluss ein Energieausweis ausgehändigt wurde, der nicht älter als 10 Jahre ist, eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein Energieausweis wird dem Makler vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, hinsichtlich der dort enthaltenen Daten übernimmt die Firma J.B. Immobilien GmbH keine wie auch immer geartete Haftung.

5. Kollegengeschäfte

Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich die Firma J.B. Immobilien GmbH das Recht vor, die Dienste anderer Maklerfirmen in Anspruch zu nehmen.

6. Zahlungsbedingungen

Rechnungen der Firma J.B. Immobilien GmbH werden sofort bei Rechnungserhalt ohne Abzug von Skonto zahlbar.

7. Vermittlungsprovision

Die Vermittlungsprovision beträgt bei der Vermittlung von Kaufobjekten 3 % zzgl. 20 % MwSt. ab einem Gegenwert der Immobilie von 48.448,51. Bei der Vermietung differenziert sich die Provision nach der Dauer des Mietvertrages. Hier gilt für den Vermieter bei einer Vermietung auf unbestimmte Zeit bzw. Frist mehr als 3 Jahren sowie Frist genau 3 Jahren eine Provision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MwSt, bei einer Frist von mindestens 2 Jahren sind 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MwSt. zulässig und bei einer Vermietung unter 2 Jahren 1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20 % MwSt. Für den Mieter gilt eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MwSt bei einer unbefristeten Miete bzw. bei einer Mietdauer von über 3 Jahren. Ist der Mietvertrag auf 2 bis maximal 3 Jahren befristet so fallen 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MwSt. an. Bei einer Frist unter 2 Jahren darf eine Bruttomonatsmiete zzgl. 20 % verlangt werden.

Grundlagen der Maklerprovision: § 6. (1) Maklergesetz: 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 zustandekommt.

§ 6 (3) Maklergesetz: Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustandekommt.

§ 7. (1) Maklergesetz: Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß

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



I M M O B I L I E N

G M B H

§ 15. (1) Maklergesetz: Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, daß

- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustandekommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterläßt;
- mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, 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 zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

§ 15 (2) Maklergesetz: Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, daß

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

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

8. Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b. (1) Konsumentenschutzgesetz: Der Immobilienmakler 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 er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluß des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden 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 der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor einer Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

§ 30 b. (2) Der Immobilienmakler 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.

9. Rücktrittsrechte

§ 30a. (1) Konsumentenschutzgesetz: Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag 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.

§ 30a. (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.

§ 30a (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 einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

§ 30s. (4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

§ 3. (1) Konsumentenschutzgesetz: Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer



I M M O B I L I E N

G M B H

Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktrittsrecht erlischt bei Versicherungsverträgen spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

§ 3 (2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

§ 3 (3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

- wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
- wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
- bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 15 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 45 Euro nicht übersteigt.

§ 3 (4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmers enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen läßt, daß der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb des im Abs. 1 genannten Zeitraumes abgesendet wird.

§ 3 (5) Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerberechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Dienstleistungen über das Aufsuchen von Privatpersonen sowie Werbeveranstaltungen oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren (§§ 54, 57 und 59 GewO 1994) verstoßen hat. Die Bestimmungen des Abs. 1 und 4 sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Es steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs. 3 zu.

§ 3a. (1) Konsumentenschutzgesetz: Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

§ 3a (2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

- die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
- die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
- die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
- die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, daß die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

- er bereits bei den Vertragsverhandlungen wußte oder wissen mußte, daß die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
- der Ausschluß des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist oder
- der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

10. Salvatorische Klausel

Sollte eine der Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.