

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN AKKADIA IMMOBILIEN GMBH (AGB)

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung. Diese Geschäftsbedingungen (AGB) bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen **AKKADIA** Immobilienvermittlung GmbH und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der IMV oder dem MaklerG im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.

2. **AKKADIA** Immobilienvermittlung GmbH darf aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein und somit im Auftrag des Verkäufers (Vermieters) als auch des Käufers (Mieters) auftreten.

3. Angebote der **AKKADIA** Immobilienvermittlung GmbH sind freibleibend und unverbindlich, vorbehaltlich Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung.

4. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen.

Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Haftung übernommen oder Gewähr geleistet.

5. Ist dem Auftraggeber ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist uns dies unverzüglich (innerhalb eines Geschäftstages) schriftlich oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise, mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt und begründet die Provisionspflicht.

6. 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.

7. 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 Aufwendungen¹ entsteht und wird fällig mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vorgenannte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt.

Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist. Nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners/der vermittelten Geschäftspartnerin entsteht unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers/der Maklerin und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, die Provisionspflicht.

8. Gemäß § 7 MaklerG entsteht der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts im Sinne der Annahme eines verbindlichen Miet- oder Kaufanbotes.

Sollte kein verbindliches Anbot gelegt werden sondern ohne Anbotslegung ein Miet- oder Kaufvertrag geschlossen werden, so entsteht ebenfalls der Anspruch auf Provision. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vorgenannte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt.

9. 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 vermittelten Vertragspartner zustande kommt.
- 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 gemäß § 15 Abs.1 Z 2 MaklerG fällt.
- wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird (Folgegeschäft), im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung.

10. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen wenn:

- 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 Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene 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
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Aufwendungen des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.

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 zustande kommt.

11. Alleinvermittlungsauftrag:

Bei der Erteilung eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, dem Makler jene Personen bekannt zu geben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags direkt an ihn gewandt haben. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden. Die Zahlung der Provision wird auch für die Fälle vereinbart, dass der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art zustande gekommen ist.

12. 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 Berechtigten werden dann die restlichen 50 Prozent fällig.

13. Die **AKKADIA** Immobilienvermittlung GmbH 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.

14. Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet Anerkennung vorstehender Geschäftsbedingungen.

15. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wien. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben unberührt.