



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 1. Allgemeiner Teil

- 1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“) gelten für die gesamte Geschäftsverbindung zwischen dem Auftraggeber (AG) und LIM-BROKER GmbH, Albertgasse 1A, 1080 Wien (in der Folge der „Makler“).
- 1.2 Die Vertragsbeziehung unterliegt diesen AGB, sowie den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere dem Maklergesetz BGBl 1996/262 in seiner geltenden Fassung, der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV, BGBl 297/1996 in ihrer geltenden Fassung) sowie dem Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140 in seiner geltenden Fassung.
- 1.3 Sofern dem keine zwingende gesetzliche Regelung entgegensteht, gehen die AGB den gesetzlichen Regelungen vor. Sollten einzelne Bestimmungen der AGB unwirksam oder undurchführbar sein, so hat dies keinen Einfluss auf die übrigen Bestimmungen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine dem Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht an der nächsten kommenden Bestimmung ersetzt.
- 1.4 Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB. Allenfalls bestehende Geschäftsbedingungen oder wie immer geartete sonstige standardisierte Vertragskonditionen des AG werden durch diese AGB außer Kraft gesetzt und ersetzt.
- 1.5 Die angeschlossene „Nebenkostenübersicht“ ist integraler Bestandteil dieser AGB.
- 1.6 Der Makler behält sich das Recht vor, hinsichtlich Verbrauchergeschäften auf eigenes Risiko andere Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen aus dem Vertragsverhältnis zu beauftragen.

### 2. Angebot und Vertragsabschluss

- 2.1 Der Vertragsabschluss erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieser AGB und der im Angebot ersichtlichen Konditionen. Zum Vertragsabschluss bedarf es keiner schriftlichen Bestätigung des AG oder des Maklers.
- 2.2 Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich, insbesondere auch vorbehaltlich einer zwischenzeitlich erfolgten oder zugesicherten Abgabe des Objektes.

### 3. Der Vermittlungsvertrag

- 3.1 Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage der Tätigkeit des Maklers. Der Vermittlungsvertrag gilt insbesondere durch Duldung der Tätigkeit des Maklers, etwa die Übergabe von Schlüsseln, Plänen oder dergleichen sowie die Besichtigung des Objektes, als abgeschlossen.
- 3.2 Der AG ist verpflichtet, den Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit zu unterstützen, und ihm insbesondere Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse (wie etwa des Miet- bzw. Kaufpreises, Betriebskosten, etc.) unverzüglich anzuzeigen. Der AG ist insbesondere verpflichtet



## LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

- a. den Makler über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren, gleichgültig ob die Auftragserteilung ausdrücklich oder stillschweigend erfolgt und dem Makler gegenüber sämtlichen Dritten zur Einholung Informationen jeglicher Art über das vermittelnde Objekt zu bevollmächtigen;
  - b. über die Gelegenheit zum Abschluss eines von ihm zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren;
  - c. den Makler über jegliches von ihm zu vermittelnde Rechtsgeschäft schriftlich Rechnung zu legen; und
  - d. sämtliche für die Gültigkeit des vom Makler zu vermittelnden Rechtsgeschäft erforderlichen Bewilligungen einzuholen und ihm jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftlich Auskunft zu erteilen. Verletzt der AG die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er dem Makler gegenüber schadenersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn.
- 3.3 Der AG nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Angebote des Maklers aufgrund der ihm, vom anderen AG zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung seinerseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben eingeschränkt ist. Die Haftung des Maklers wird auf unmittelbar und vorsätzlich, gegenüber Verbrauchern auf grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüberhinausgehende Schadenersatzpflicht seinerseits wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- #### 4. Provisionsanspruch und Konventionalstrafe
- 4.1 Der AG ist in allen in § 6 Maklergesetz genannten Fällen zur Zahlung einer Provision verpflichtet.
- 4.2 Insbesondere besteht diese Verpflichtung für den Fall, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.
- 4.3 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.
- 4.4 Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des AG beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann Anspruch auf Provision, wenn er den AG unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.
- 4.5 Liegen die Provisionsvoraussetzungen für ein vermitteltes Geschäft bei zwei oder mehreren Maklern vor, so schuldet der AG gleichwohl die Provision nur einmal. Provisionsberechtigt ist der Makler, dessen Verdienstlichkeit an der Vermittlung eindeutig überwogen hat. Lässt sich ein solches Überwiegen nicht feststellen, so ist die Provision nach Maßgabe der Verdienstlichkeit aufzuteilen, im Zweifel zu gleichen Teilen. Hat der AG einem von mehreren beteiligten Maklern ohne grobe Fahrlässigkeit zuviel an Provision bezahlt, so ist er von seiner Schuld im Betrag der Überzahlung gegenüber sämtlichen verdienstlichen Maklern befreit. Dadurch verkürzte Makler können von den anderen Maklern den Ausgleich verlangen.
- 4.6 Als verdienstlich in diesem Sinn gilt es auch, wenn und so weit ein vom Makler vermittelter Vertrag innerhalb von drei Jahren durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird; in diesem Fall



## LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

ist die Provision oder sonstige Vergütung auch für den neuen Vertrag zu entrichten. Der AG ist verpflichtet, dem Makler von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglichen von ihm vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.

- 4.7 Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Abschluss eines anderen als das vom Makler zu vermittelnden Rechtsgeschäftes (z.B. Miete statt Kauf) oder Abschlusses des im Vermittlungsauftrag seinerzeit genannten Rechtsgeschäftes, jedoch über eine nicht im Vermittlungsauftrag genanntes Objekt mit dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder das Rechtsgeschäft über das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Objekt zustande kommt, für dessen Vermittlung eine höhere Provision als für die Vermittlung des zuerst abgeschlossenen Rechtsgeschäftes vereinbart werden könnte, wird vereinbart, dass dem Makler auch die Differenz zwischen dieser höheren Provision und der aufgrund des ersten Rechtsgeschäftes erhaltenen niedrigeren Provision zusteht.
- 4.8 Darüber hinaus hat der AG an den Makler gemäß § 15 Abs 1 MaklerG eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn
- das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in seinen Tätigkeitsbereich fällt;
  - das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG 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, oder
  - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- 4.9 Bei Alleinvermittlungsaufträgen hat der AG gemäß § 15 Abs 2 MaklerG darüber hinaus den unter Punkt 4.8 bezeichneten Betrag zu leisten, wenn
- der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Makler zustande gekommen ist, oder
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 4.10 Im Falle, dass der Auftraggeber einen vereinbarten Besichtigungstermin nicht wahrnimmt bzw nicht wahrnehmen kann, hat dieser den Termin rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Stunden vor dem vereinbarten Termin, durch schriftliche Mitteilung (E-Mail ausreichend) an den Makler abzusagen bzw zu verschieben.



## LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Im Falle, dass der Auftraggeber sich bei dem Besichtigungstermin um mehr als 15 Minuten verspätet (dies entspricht der Zeit, die der Makler bzw dessen Mitarbeiter jedenfalls wartet), hat dieser schriftlich oder telefonisch bis spätestens 15 Minuten nach dem vereinbarten Besichtigungstermin mit dem Makler bzw dessen Mitarbeiter Kontakt aufzunehmen. Für den Fall, dass der Auftraggeber gegen eine dieser Pflichten schuldhaft (wenn auch nur culpa levissima) verstößt, wird der Auftraggeber gegenüber dem Makler schadenersatzpflichtig. Für diesen Fall gilt – unabhängig von dem Eintritt eines tatsächlichen Schadens – eine Konventionalstrafe von EUR 80,00 zuzüglich USt als vereinbart, eine darüberhinausgehende Schadenersatzpflicht des Auftraggebers bleibt aber unberührt.

### 5. Zahlungsbedingungen

- 5.1 Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes. Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen.
- 5.2 Alle vom AG vertraglich zu erbringenden Zahlungen sind binnen 7 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig.
- 5.3 Der AG hat dem Makler Änderungen seines Namens, seiner Zahlstelle, einen Wechsel von vertretungsbefugten Organen sowie Änderungen von Rechtsform, Gesellschaftsbezeichnung, Firma oder der Firmenbuchnummer unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Ist keine diesbezügliche Änderungsmeldung erfolgt, gelten Schriftstücke als dem AG zugegangen, wenn sie an die von ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse oder – sofern er nicht Verbraucher ist – Zahlstelle abgesandt wurden.
- 5.4 Alle angegebenen Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden getrennt ausgewiesen.
- 5.5 Im Zweifel werden Zahlungen des AG selbst ungeachtet anders lautender Widmungserklärungen des AG (sofern dieser nicht Verbraucher ist) auf die jeweils älteste Schuld angerechnet. Die Anrechnung erfolgt zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf das offene Kapital.
- 5.6 Zahlungen gelten erst als getätigt, wenn sie auf dem Konto des Maklers eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisungen trägt der AG.
- 5.7 Die Zurückbehaltung von Zahlungen, die nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruhen oder die Aufrechnung mit Gegenforderungen, die nicht rechtskräftig festgestellt sind oder vom Makler nicht anerkannt wurden, ist unzulässig. Dieses Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot gilt nicht für Verbraucher.
- 5.8 Gerät der AG mit einer Zahlung in Verzug, so ist der Makler berechtigt, dem AG Verzugszinsen in Höhe von 8 % per anno, die tatsächlich angefallenen notwendigen und zweckentsprechenden Mahn- und Inkassoaufwendungen, wobei sich der Makler auch Dritter bedienen kann, sowie die angefallenen zweckdienlichen Rechtsanwaltskosten nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz in der gültigen Fassung zu verrechnen. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Schadens bleibt dem Makler ausdrücklich vorbehalten.
- 5.9 Der AG wird darauf hingewiesen, dass der Makler berechtigt ist, die Verfolgung seiner Forderung nach der ersten Mahnstufe an ein Inkassoinstitut oder an einen Rechtsanwalt zu übergeben.



# LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

5.10 Kommt der AG mit der Zahlung eines nicht unerheblichen Betrages der Rechnung in Verzug und war er nach Mahnung weitere zwei Wochen säumig, so sind allenfalls nach bereits erfolgter Rechnungslegung gewährte Nachlässe obsolet und die ursprünglich (vor Rechnungslegung) vereinbarte Provisionshöhe fällig.

## 6. Gesetzliche Bestimmungen

6.1 Hinsichtlich AG, die Verbraucher sind, wird auf die Bestimmungen des KSchG, insbesondere § 14, das in den §§ 3, 3a und 30a geregelte Rücktrittsrecht, sowie die in § 30b KSchG geregelten besonderen Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers hingewiesen.

6.2 Insbesondere ist für Verbrauchergeschäfte auch der Gerichtsstand beim Gericht des Wohnsitzes des gewöhnlichen Aufenthaltes oder des Ortes der Beschäftigung des Verbrauchers vereinbart. Diesfalls ist der in Pkt. 7.1 geregelte Gerichtsstand lediglich ein Wahlgerichtsstand.

## 7. Rechtswahl, Erfüllungsort, Gerichtsstand

7.1 Es wird die Anwendung österreichischen Rechts, als Erfüllungsort Wien und als ausschließlicher Gerichtsstand, das für den 8. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht, für alle wechselseitigen Ansprüche ausdrücklich und ausschließlich vereinbart.