

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN – Mai 2016**I. Allgemeines**

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen Bestimmungen des Maklergesetzes, der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG.), des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG) und des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) in der jeweils letztgültigen Fassung. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der BA Immobilien und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart.
2. BA IMMOBILIEN ist grundsätzlich als Doppelmakler tätig und ist berechtigt, mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes Vermittlungsvergütungen zu vereinbaren. BA IMMOBILIEN wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung angeführten Geschäfte – insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum, sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen – zu vermitteln. Mit Verbrauchern gemäß KSchG bedarf es allerdings einer Schriftform.
3. Unsere Angebote, in welcher Form und in welchen Medien auch immer, sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.
4. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers, für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Ebenso erfolgt keine Gewähr für die von uns 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.
5. Ist dem Auftraggeber ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.
6. Der Auftraggeber hat uns bei der Ausübung der Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen, sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen und eventuelle Änderung der Geschäftsabsichten bekannt zu geben. Verletzt der Auftraggeber diese Verpflichtungen, so wird er BA IMMOBILIEN gegenüber schadensersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn. Die Haftung von BA IMMOBILIEN wird auf vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadensersatzpflicht wird ausdrücklich ausgeschlossen.
7. Der Auftraggeber hat eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsangelegenheiten zu unterlassen, widrigenfalls derjenige der solche Informationen unerlaubt weitergibt, aus dem Titel des Schadenersatzes für jeden Geschäftsausfall sowie jeden sonstigen dadurch eingetretenen Schaden haftet.
8. BA IMMOBILIEN wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet Anerkennung dieser Geschäftsbedingungen.

II. Grundlagen des Vermittlungshonorars § 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz).

1. Der Anspruch auf Provision und Ersatz zusätzlicher Aufwendungen entsteht mit der Rechtswirksamkeit (die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, doch die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne unsere Intervention und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.
2. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch
 - a) wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird;
 - b) wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem von uns vermittelten Vertragspartner zustande kommt;
 - c) wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in unserem Tätigkeitsbereich fällt;
 - d) wenn und soweit ein erster Vertrag über ein uns vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) erweitert oder ergänzt wird und dies auf eine kausale und verdienstliche unseres Unternehmens zurückzuführen ist.
3. Insbesondere bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber gegenüber bestehen,
 - a) wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm uns 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 bekannt gegeben hat;
 - b) wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 - c) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
4. Wird ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, ist der Auftraggeber zur Zahlung der Provision verpflichtet, wenn er mit dem von BA IMMOBILIEN namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Geschäft abschließt. Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn wir in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich werden.

Ebenso besteht Provisionspflicht falls der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst, oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande kommt.

5. 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 mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig.

III. Rücktrittsrechte für Verbraucher gemäß § 1 KSchG.

1. Zwischen dem Verbraucher und BA IMMOBILIEN kommt ein Vertrag erst zustande, wenn BA IMMOBILIEN sämtliche Informationspflichten gemäß § 30 b KSchG, § 4 FAGG, § 5 FAGG, § 7 FAGG, § 8 FAGG, § 9 FAGG erfüllt, eine Belehrung über Rücktrittsrechte und Widerruf dem Verbraucher erteilt, ihm ein Muster-Widerrufsformular zur Verfügung gestellt und gegebenenfalls den Wunsch des Verbrauchers betreffend vorzeitiges Tätigwerden erhalten und bestätigt hat (Gilt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. nicht für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen und nicht für Verträge über die Vermietung von Wohnraum).

2. Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden.

3. Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts nicht unter Zurverfügungstellung des in § 4 Abs.1 Ziff.8 FAGG eines Muster-Rücktrittsformulars informiert wurde, so verlängert sich die Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationerteilung innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

4. Wünscht der Verbraucher, dass BA IMMOBILIEN noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG mit der Vertragserfüllung (Besichtigungstermin, Zusendung des Exposés, etc.) beginnt, so muss der Verbraucher schriftlich – per Brief oder E-Mail - diese vorzeitige Vertragserfüllung erklären (§ 10 FAGG). Im Falle einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher die von BA IMMOBILIEN bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungspflicht informiert wurde. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn BA IMMOBILIEN den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

5. Der Verbraucher kann laut § 30 a KSchG binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären, wenn er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat. Die Frist beginnt dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Eine Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

6. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG ist nur auf Verträge anzuwenden, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

7. Beim Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG) kann der Verbraucher von seinem Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die von BA IMMOBILIEN als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind. Maßgebliche Umstände sind die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, steuerrechtliche Vorteile, eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger, vollständiger Vertragserfüllung. Ausgeschlossen ist Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen, im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar) und angemessene Vertragsanpassung.

8. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind. Der Erwerber kann im Regelfall binnen 14 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

IV. Datenschutz und Zusatzvereinbarungen

1. BA IMMOBILIEN behandelt alle überlassenen Daten vertraulich und gibt diese nur zum Zwecke der Auftragserfüllung an Dritte weiter.

2. Wir behalten uns das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen Anbieter bzw. Makler Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.

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

4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wien. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt. Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes unter Ausschluss jeglicher Verweisungsnormen sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechtes.