

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Immobilienmakler
und Informationen zum Maklervertrag

1. Allgemeines zur Dienstleistung, Pflichten des Maklers und Auftraggebers

Immobilienmakler ist, wer auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung (Vermittlungsauftrag) für einen Auftraggeber gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sachen mit einem Dritten vermittelt.

1.1. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsangelegenheiten zu unterlassen.

1.2. Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren, dies gilt auch, wenn er zugleich für einen Dritten tätig ist.

1.3. Hofmann+Partner ist berechtigt, Vermittlungshonorare mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes gemäß Punkt 4 zu vereinbaren.

1.4. Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma Hofmann+Partner grundsätzlich als Doppelmakler tätig. Wird der Makler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, so hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

1.5. Der Auftraggeber hat jegliche Weitergabe von an diesem mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten durch Hofmann+Partner zu unterlassen.

2. Angebote

2.1. Sämtliche Angebote von Hofmann+Partner sind vertraulich, freibleibend und unverbindlich und nur für den Empfänger bestimmt. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.

3. Vermittlungsauftrag

3.1. Die Dauer eines Vermittlungsauftrages ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag. Ist keine bestimmte Vertragsdauer vereinbart, so kann der Maklervertrag von jedem Vertragspartner ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Maklervertrag von jedem Vertragspartner ohne Einhaltung einer Frist vorzeitig aufgelöst werden.

3.2. Alleinvermittlungsauftrag: Verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen, so liegt ein Alleinvermittlungsauftrag vor. Dieser kann nur befristet auf eine angemessene Dauer abgeschlossen werden, gleiches gilt für jede Verlängerung.

3.3. Such-/oder Angebotsauftrag: Die Dauer dieses vereinbarten Auftrages ist unbefristet und kann der Interessent diesen jederzeit –formlos- beenden.

4. Höhe Vermittlungshonorar

Die Bemessungsgrundlage für die Höhe des Vermittlungshonorars ist immer der tatsächlich (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar, für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte gelten die lt. Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen.

4.1. Kaufverträge

Die Höchstprovision gem. § 15 Immobilienmaklerverordnung (IMV) 1996, jeweils zzgl. 20% MwSt. beträgt bei:

- + Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen,
- + Liegenschaftsteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird,
- + Unternehmen aller Art und
- + Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken (Bauwerke auf fremden Grund),

bei einem Wert bis € 36.336,42je 4% des Wertes
von € 36.336,42 bis € 48.448,56je € 1.453,46
ab € 48.448,56.....je 3% des Wertes

4.2. Bestandsverträge

Die Höchstprovision gem. §§ 19ff IMV 1996, jeweils zzgl. 20% MwSt. beträgt bei:

4.2.1. Mietverträgen über Geschäftsräume

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
Unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre.....	3 Bruttomonatsmietzinse.....	3 Bruttomonatsmietzinse
Frist mind. 2, höchstens 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse.....	2 Bruttomonatsmietzinse
Frist weniger als 2 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse.....	1 Bruttomonatsmietzins

4.2.2. Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
Unbestimmte Zeit/Frist mehr als 3 Jahre.....	3 Bruttomonatsmietzinse.....	2 Bruttomonatsmietzinse
Frist höchstens 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse.....	1 Bruttomonatsmietzins

5. Leistung Vermittlungshonorar

5.1. Eine Pflicht zur Zahlung einer Provision an den Makler besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäftes (Kaufvertrag, Mietvertrag) mit einem Dritten für den Fall, daß das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche, kausale Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

5.2. Das Vermittlungshonorar auch zu leisten, wenn

- + der Makler in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch Vermittlungstätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist
- + wenn auf Grund der Vermittlungstätigkeit des Maklers ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt (z.B. Miete statt Kauf)
- + der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt
- + ein Rechtsgeschäft nicht mit einem vom Makler genannten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-/Wiederverkaufs-/ oder Eintrittsrecht ausübt

5.3. Das Vermittlungshonorar ist vom Abgeber auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt.

5.4. Das Vermittlungshonorar ist vom Interessent auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

6. Fälligkeit Vermittlungshonorar

Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung zzgl. Umsatzsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe fällig. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 9,5 % pro Jahr verrechnet.

7. Vergütungsbetrag für Fälle des fehlenden Vermittlungserfolges

7.1. Der Makler hat Anspruch auf eine Entschädigung oder Ersatz für seine Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der in Punkt 4. angeführten Beträge, nur für den Fall, dass

- + 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne sachlichen Grund unterlässt;

- + mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, 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 zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser Person 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 Person 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.

7.2. Bei erteiltem Alleinvermittlungsauftrag, hat der Makler darüber hinaus auch dann Anspruch auf eine Entschädigung oder Ersatz für seine Aufwendungen und Mühewaltung, wenn

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

8. Ersatz von Aufwendungen für zusätzliche Aufträge

Der Auftraggeber hat Aufwendungen des Maklers auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, zu ersetzen, insoweit die Aufwendungen über die üblichen Vermittlungsbemühungen hinausgehen. Dies gilt auch dann, wenn das angestrebte Geschäft nicht zustande kommt.

9. Informationspflicht, Haftung des Maklers

Auftraggeber und Makler sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten und Informationen zu geben. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen. Der Makler haftet nur für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden, dies gilt jedoch nicht bei Personenschäden.

10. 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 und können nur mit vertretungsbefugten Organen der Firma Hofmann+Partner schriftlich geschlossen werden.

11. Datenschutz

Hofmann+Partner darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

12. Erfüllungsort, Gerichtsstand, Anwendbares Recht

Erfüllungsort ist Linz. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Linz, im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 14 KSchG unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht vereinbart.

13. Konsumentenschutzgesetz

Details zum Konsumentenschutzgesetz - siehe Download Nebengebühren.