

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER IMMOBILIENWELT RIFFEL GMBH Brückenkopfgasse 1/6, 8020 Graz



**1. Allgemeines** Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf, Tausch, Miete, Pacht, etc.) von der IMMOBILIENWELT Riffel GmbH (im Nachfolgenden kurz auch „IMMOBILIENWELT“ genannt) als vereinbart und bilden diese auch einen integrierenden Bestandteil des zwischen der IMMOBILIENWELT und dem Auftraggeber (Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, etc.; im Nachfolgenden kurz auch „AG“ genannt) geschlossenen Vermittlungsvertrages / Maklervertrages. Alle anders lautenden Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter, etc., des Auftraggebers, gedruckt oder ungedruckt und in welcher Form auch immer, gelten als abbedungen und sind nicht anwendbar. Jede Leistung der IMMOBILIENWELT und deren Maklern setzt voraus und bedeutet, dass der Auftraggeber mit den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der IMMOBILIENWELT vollinhaltlich und vorbehaltlos einverstanden ist und der Auftraggeber diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausdrücklich und uneingeschränkt angenommen hat.

**2. Mitwirkungs-/Unterstützungspflicht** Der AG ist verpflichtet, die IMMOBILIENWELT und deren Makler bei Ihrer Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist der AG insbesondere verpflichtet, die IMMOBILIENWELT über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen vollständig und richtig zu informieren, über die Gelegenheit zum Abschluss eines von IMMOBILIENWELT zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollumfänglich Verschwiegenheit zu bewahren und sämtliche für die Gültigkeit des von der IMMOBILIENWELT zu vermittelnden Rechtsgeschäftes notwendigen Bewilligungen einzuholen sowie der IMMOBILIENWELT jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche und wahrheitsgetreue Auskunft zu erteilen. Jede Bekanntgabe der von IMMOBILIENWELT / vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von IMMOBILIENWELT / vom Makler namhaft gemachten Interessenten durch den AG an Dritte ist untersagt. Der AG ist verpflichtet der IMMOBILIENWELT / dem Makler jeden Interessenten, der sich direkt an ihn mit dem Vorhaben des Abschlusses eines Rechtsgeschäftes bezogen auf die unter Vermittlungsvertrag stehende Immobilie gewandt hat, schriftlich mitzuteilen. Verletzt der AG auch nur eine der vorgenannten Verpflichtungen, so wird er gegenüber IMMOBILIENWELT schadenersatzpflichtig, dies auch für einen etwaigen entgangenen Gewinn seitens der Gegenseite (Käufer/Verkäufer).

**3. Haftungsausschluss** Angebote der IMMOBILIENWELT / des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -Vermietung oder - Verpachtung durch die IMMOBILIENWELT /den Makler sowie den Abgeber sind vorbehalten. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten bzw. anderer Auftraggeber beruhen, wird keine Gewähr geleistet und ist eine Haftung der IMMOBILIENWELT für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen. Die allfällige Haftung der IMMOBILIENWELT wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt, was der AG zustimmend zur Kenntnis nimmt und akzeptiert. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht der IMMOBILIENWELT wird ausdrücklich ausgeschlossen.

**4. Maklervertrag mit dem Interessenten (Käufer/Mieter/Pächter)** Der Maklervertrag mit dem Interessenten kommt mit der handschriftlichen (vor Ort) oder elektronischen Bestätigung der Widerrufsbelehrung im Zuge des gesicherten Exposeversandes an ihn zustande. Im Zuge der Bestätigung der Widerrufsbelehrung und des Verzichtes auf das 2-wöchige Rücktrittsrecht, wird ein Zugangscode zum Öffnen des Exposes inkl. Objektadresse (somit Namhaftmachung) generiert, welcher dem Interessenten angezeigt und in unserer Datenbank gespeichert wird. Der Maklervertrag gilt somit mit der Generierung des Zugangscode, zum von der IMMOBILIENWELT gesendeten Exposes, für dieses oder andere von der IMMOBILIENWELT angebotenen Objekten als unwiderruflich geschlossen.

**5. Vermittlungshonorar** Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht und wird fällig, wenn durch Vermittlung (zumindest Namhaftmachung) der IMMOBILIENWELT ein Rechtsgeschäft (z. B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Leasing, etc.) zustande kommt. Dies unabhängig davon, ob das vermittelte Rechtsgeschäft mit oder ohne Intervention von IMMOBILIENWELT /des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, sowie gleichgültig, ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt. Die vereinbarte Vermittlungsvergütung ist nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (Kauf/Miet/Pacht-Anbot angenommen) unverzüglich nach Rechnungslegung auf das Konto der IMMOBILIENWELT zu entrichten. Vermittlungsvergütungen sind mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich an die IMMOBILIENWELT Riffel GmbH zu entrichten, diese stellt die entsprechenden Rechnungen aus. Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft, z. B. Miete statt Kauf, Leasing statt Kauf, etc. abgeschlossen wird oder durch die von der IMMOBILIENWELT vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z. B. Wohnung statt Haus oder gesamte jur. Person z.B GmbH, statt nur Betriebsliegenschaft – share deal als auch asset deal) zum Vertragsgegenstand gemacht wird. Gleichfalls hat der Auftraggeber an die IMMOBILIENWELT die vereinbarte Vermittlungsvergütung plus Schadenersatz für die entgangene Käufer/Mieter/Pächter Provision in der gesetzlichen Höhe zu entrichten, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag oder nach zuletzt schriftlich zugestimmter Preissenkung, ablehnt oder einen aufrichtigen Alleinvermittlungsauftrag vorzeitig aufkündigt. Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von der IMMOBILIENWELT genannten Interessenten sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt, oder weil der Kaufinteressent diesem die ihm von der IMMOBILIENWELT bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat, ist die vereinbarte Vermittlungsvergütung gleichfalls in voller Höhe zu entrichten und bleibt der Provisionsanspruch von IMMOBILIENWELT unberührt. Für den Fall, dass ein Kaufinteressent, die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes einem Dritten mitteilt und dieser das Geschäft abschließt, haftet der Kaufinteressent gegenüber IMMOBILIENWELT für die vereinbarte Vermittlungsvergütung, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung an IMMOBILIENWELT verweigert. Der Anspruch der IMMOBILIENWELT auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird, oder es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der IMMOBILIENWELT /des Maklers gemäß MaklerG fällt, oder wenn und soweit ein Vertrag über ein von der IMMOBILIENWELT /vom Makler vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung. Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung und Schadenersatz für die Käufer- oder Verkäuferprovision in Höhe der gesetzlichen Provision bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG (Käufer oder Verkäufer) entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt unterlässt. Im Falle einer aufschließenden Bedingung besteht die Vermittlungsvergütung auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung aber ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre. Aufwendungen der IMMOBILIENWELT /des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen (z.B. das Abklären von Genehmigungen / Möglichkeiten jeglicher Art für Planungen nach dem Kauf, einholen von Informationen jeglicher Art, welche den Abschluss des Rechtsgeschäftes nicht oder nur indirekt betreffen, die vom AG erteilt werden, sind gesondert und auch dann in angemessener Höhe zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt. Für alle von der IMMOBILIENWELT / des Maklers beim AG in oder nach der Auftragszeit namhaft gemachten Interessenten, welche durch die IMMOBILIENWELT die Namhaftmachung des Vermittlungsobjektes erteilt wurde, gilt ein sechsmonatig monatiger Provisionsschutz zugunsten der IMMOBILIENWELT, sollte dieser Interessent innerhalb dieser Frist nach Ablauf oder Kündigung eines Alleinvermittlungsauftrages oder eines schlichten Maklervertrages das zuvor namhaft gemachte Vermittlungsobjekt kaufen, mieten oder pachten. In diesem Fall werden beide ursprünglichen Vertragspartner gegenüber der IMMOBILIENWELT in der gesetzlichen Höhe provisionspflichtig. Diese Bestimmung gilt ebenso für den Fall eines Widerrufs. Aufwandsentschädigung für zusätzliche Aufwendungen: Sollte ein AG Aufschaltungen auf weiteren Portalen fordern, wird dies lt. den Vertragsbedingungen des Portals für die Dauer von 12 Monaten dem AG weiterverrechnet. Spezielle Anfertigungen wie z.B. Prospekte oder Plakate werden direkt dem AG weiterverrechnet. Weiters wird eine zusätzliche Aufwandsentschädigung von Euro Zweihundert pro zusätzlicher Beauftragung verrechnet, sollte das zu vermittelnde Objekt/Geschäft nicht mit der IMMOBILIENWELT abgeschlossen werden.

**6. Gegenseitige Informationspflicht** Der Auftraggeber und die IMMOBILIENWELT sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben. Die IMMOBILIENWELT ist berechtigt als Doppelmakler tätig zu werden und wird im Falle eines wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnisses zu einem der AG darauf hinweisen.

**7. Vertragsrücktritt** Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung - am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat, - seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar - an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies - zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; oder seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben, - noch die Geschäftsvereinbarung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine Urkunde ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Weiters kann der Verbraucher vom Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Immobilienmakler im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

**8. Datenschutz** Die IMMOBILIENWELT darf die überlassenen Daten, Objektfotos usw. zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben sowie auch auf der Homepage und auf sämtlichen Immobilienplattformen veröffentlichen. Der AG stimmt im Zuge eines Vertragsverhältnisses zur IMMOBILIENWELT der Speicherung und Veröffentlichung seiner, für die Erfüllung des Vertrages notwendigen Daten, ausdrücklich zu.

**9. Zusatzvereinbarungen** Soweit die Geschäftsbedingungen und/oder der Vermittlungsvertrag/das Maklermandat eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsieht, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. Sofern und soweit die Geschäftsbedingungen und/oder die Bestimmungen im Vermittlungsvertrag/Maklervertrag mit Bestimmungen der vorgenannten Verordnung oder des Maklergesetzes im Widerspruch stehen, gehen die Geschäftsbedingungen und/oder die Bestimmungen im Vermittlungsvertrag/Maklervertrag – sofern und soweit zulässig – diesen Bestimmungen vor. Sonstige Zusatzvereinbarungen sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgeben von diesem Formferdernis. Der angestellte Makler ist nicht berechtigt, verbindliche Erklärungen für die IMMOBILIENWELT abzugeben und / oder bestehende Vereinbarungen mit dem AG abzuändern bzw. zu modifizieren. Vom AG/Makler auf dem Vermittlungsvertrag/Maklervertrag oder dem (Miet-/Kauf-)Angebot vorgenommene Ergänzungen und Erklärungen sind unbeachtlich und gelten als nicht vereinbart, sofern und soweit die IMMOBILIENWELT diesen Ergänzungen und Erklärungen nicht ausdrücklich zugestimmt hat.

**10. Sonstiges** Auf diese Bestimmungen und den Vermittlungsvertrag/Maklervertrag gelangt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung. Erfüllungsort ist Gleisdorf. Für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes am Firmensitz der IMMOBILIENWELT, vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben hiervon unberührt. Die IMMOBILIENWELT behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes nach ihrer Wahl auch die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Sollten sich einzelne Bestimmungen und/oder damit in Zusammenhang stehende Vereinbarungen als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen und Vereinbarungen nicht berührt. In einem solchen Fall tritt an die Stelle der ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen eine neue Regelung, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern das nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.