Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma

Optimmo Immobilien GmbH (FN 452546i)

1. Grundlagen

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001, sowie die Ergänzungen durch die Änderungen 2011. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Firma Optimmo Immobilien GmbH und dem Auftraggeber/ der Auftraggeberin geschlossenen Vertrages.

Die AGB gehen diesen Bestimmungen vor, soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001 im Widerspruch stehen. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.

2. Provision

2.1 Die Firma Optimmo Immobilien GmbH hat Anspruch auf eine Vermittlungsprovision, wenn durch ihre Vermittlung (Namhaftmachung) ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch) rechtswirksam zustande kommt und unterfertigte Verträge über das Rechtsgeschäft vorliegen. Der Anspruch besteht auch, wenn ein anderes als das zunächst vereinbarte Rechtsgeschäft abgeschlossen wird oder ein Dritter in das Rechtsgeschäft eintritt oder dieses übernimmt oder der Auftraggeber ein Anbot ohne Vorlage wichtiger Gründe ablehnt.

2.2 Die Höhe der vereinbarten Vermittlungsprovision ist schriftlich festzuhalten. Vereinbarungen sind nur im Sinne der Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. Nr. 323/1978 i.d.g.F. über die Ausübungsregeln für Immobilienmakler, rechtswirksam. Bemessungsgrundlage ist der tatsächlich vermittelte (d.h. erzielte) Kauf- Miet-, bzw. Pachtpreis.

2.3 Die Firma Optimmo Immobilien GmbH ist berechtigt mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes Vermittlungsprovisionen zu vereinbaren.

2. Doppelmakler

Die Firma Optimmo Immobilien GmbH kann als Doppelmakler tätig werden. Doppelmakler ist, wer für beide Parteien des vermittelten Geschäfts tätig wird, also etwa für Verkäufer und Käufer eines Objektes. Den Doppelmakler trifft die Pflicht, die Interessen beider Auftraggeber zu wahren.

3. Rechnungslegung

Eine von der Firma Optimmo Immobilien GmbH in Rechnung gestellte Vermittlungsprovision ist 7 Tage nach Rechnungslegung ohne Abzug eines Skontos ausschließlich auf das Firmenkonto der Firma Optimmo Immobilien GmbH lt. Rechnung zu bezahlen.

5. Zahlungsverzug

5.1 Bei verspätet eingelangten Zahlungen ist die Firma Optimmo Immobilien GmbH berechtigt **Mahnspesen in Höhe von € 25,00** je Mahnschreiben sowie Verzugszinsen im Ausmaß von folgendem Zinssatz: Basiszinssatz +9,2 Prozentpunkte ab dem 15. Tag ab Rechnungsdatum zu verrechnen. Sollte die Zahlung nicht innerhalb der Zahlungsfrist eingehen ist die Firma Optimmo Immobilien GmbH berechtigt einen Rechtsanwalt oder ein Inkassobüro mit der Mahn- und Inkassoabwicklung zu betrauen. In diesem Fall gelten die vom jeweiligen Rechtsanwalt oder Inkassobüro angeführten Mahnspesen und Verzugszinsen.

5.2 Sofern Maßnahmen zur Ausforschung der Anschrift erforderlich sind, sind der Firma Optimmo Immobilien GmbH sämtliche diesbezüglich anfallenden Kosten umgehend zu ersetzen.

6. Angaben

Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers/ einer ordentlichen Immobilienmaklerin und somit nach bestem Wissen und Gewissen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen übernommen. Desgleichen wird keine Gewähr für Schreib-, Druck- oder Übertragungsfehler sowie Aktualisierungsmängel in den zur Veröffentlichung der Angebote ausgewählten Medien übernommen. Das Gleiche gilt auch für individuelle Zusendungen.

7. Bekanntgabe von bereits bekannten Angeboten

Wenn ein vom Makler/ von der Maklerin angebotenes Objekt dem Auftraggeber/ der Auftraggeberin bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt ist, so ist dies binnen 48 Stunden ab Anbotstellung in schriftlicher Form dem Makler/ der Maklerin mitzuteilen. Bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt begründet ein Verstoß gegen diese Bestimmung die Provisionspflicht.

8. Bestimmung gemäß § 7 MaklerG

Gemäß § 7 MaklerG entsteht der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts. Wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre, besteht auch im Fall einer aufschiebenden Bedingung der Provisionsanspruch. 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.

9. 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 vom Makler/ der Maklerin vermittelten VertragspartnerInnen zustande kommt. Insbesondere auch dann, 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/ der Maklerin gemäß & 15 Abs 1 Z 2 MaklerG fällt.
c) wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler/ von der Maklerin vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird. Der Provisionsanspruch ist vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig.

10.Weitergabe von Informationen

10.1 Dem Auftraggeber ist die Weitergabe von Informationen, die er von der Firma Optimmo Immobilien GmbH bzw. deren Angestellten über mögliche Rechtsgeschäfte erhält, an Dritte ohne deren ausdrückliche, schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

10.2 Sollte es bei Zuwiderhandeln zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes, durch Dritte mit anderen Personen als mit der Firma Optimmo Immobilien GmbH kommen, so ist der Auftraggeber verpflichtet die vereinbarte Vermittlungsvergütung umgehend an die Firma Optimmo Immobilien GmbH zu bezahlen.

10.3 Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber/ die Auftraggeberin entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt, oder das Geschäft mit dem/ der vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Widerverkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt sind Aufwendungen des Maklers/ der Maklerin, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber/ von der Auftraggeberin erteilt werden, gesondert zu vergüten.

11. Vertragswidrige Auflösung des Alleinvermittlungsauftrages

Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn dem Makler/ der Maklerin ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom Auftraggeber/ von der Auftraggeberin vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung des Maklers/ der Maklerin oder durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber/ der Auftraggeberin beauftragten Maklers/ Maklerin zustande kommt.

12. Dienste anderer Maklerfirmen

Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelten Geschäfts behält sich Optimmo Immobilien GmbH das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Weder dem Auftraggeber/ der Auftraggeberin noch den zugeführten InteressentInnen entstehen irgendwelche Mehrkosten.

13. Vertragsergänzungen und -änderungen

Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch für das Abgehen von diesen Formerfordernissen ist dies gültig.

14. Optionsverträge

Der Makler/ die Maklerin kann einen Vertrag vermitteln, der dem Auftraggeber/ der Auftraggeberin das zeitlich befristete Recht einräumt durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages sind 50% der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten/ die Berechtigte werden dann die restlichen 50% fällig.

15. Für das Rechtsgeschäft gilt österreichisches Recht.

16. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Gerichtsstand Graz

Ist der Kunde Verbraucher im Sinne des gem. Konsumentenschutzgesetz gilt der Gerichtsstand gem. § 14 KSchG