

## Allgemeine Geschäftsbedingungen für Immobilienmakler

1. 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.

Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen Quaestus Immobilien GmbH und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages.

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

2. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch Quaestus Immobilien GmbH sowie den Abgeber sind vorbehalten. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich.

3. 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.

4. Wenn ein von Quaestus Immobilien GmbH angebotenes Objekt dem Auftraggeber bereits als verkäuflich, vermietet- oder verpachtbar bekannt ist, so ist dies binnen 48 Stunden ab Angebotsstellung mittels eingeschriebenen Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise an Quaestus Immobilien GmbH unverzüglich mitzuteilen. Sollte gegen diese Bestimmung verstoßen werden, begründet dies, bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt, die Provisionspflicht.

5. Der Anspruch auf Provison entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungsseintritt) hinsichtlich 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 entsteht unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention von Quaestus Immobilien GmbH und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, die Provisionspflicht.

6. 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 Quaestus Immobilien GmbH vermittelten Vertragspartner zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht 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 gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 MaklerG fällt
- c) wenn und soweit ein Vertrag über ein von Quaestus Immobilien GmbH vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung;



7. Jede Bekanntgabe der von Quaestus Immobilien GmbH angebotenen Objekte bzw. der vom Makler namhaft gemachten InteressentInnen durch den Auftraggeber an Dritte, bedarf der vorherigen Zustimmung von Quaestus Immobilien GmbH und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber sondern mit einer anderen Person zustande kommt, bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber gegenüber (§15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen. (Der Auftraggeber hat dieser Person die ihm von Quaestus Immobilien GmbH bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt oder das Geschäft kommt nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.)

Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber ohne beachtenswerten Grund ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt überraschend unterlässt, oder das Geschäft mit dem vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz). Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt, sind Aufwendungen von Quaestus Immobilien GmbH, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, gesondert zu vergüten.

Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Firma Quaestus Immobilien GmbH ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art (z.B. Selbstverkauf) zustande gekommen ist (§15 Abs. 2 Maklergesetz).

8. Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

9. Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich Quaestus 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 noch den zugeführten InteressentInnen entstehen irgendwelche Mehrkosten.

10. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis ist dies gültig.

11. Quaestus Immobilien GmbH kann einen Vertrag vermitteln, der dem Auftraggeber das zeitlich befristete Recht einräumt durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages sind 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

12. Der Erfüllungsort ist Linz. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Linz vereinbart – es gilt österreichisches Recht. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.

