

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Immofactory GmbH, FN 447568 p („AGB“)

## 1. Vertragsgrundlage

**1.1.** Diese AGB gelten für alle Geschäftsbeziehungen der Immofactory GmbH („Makler“) und sind Grundlage für sämtliche – auch zukünftige – Rechtsgeschäfte und sonstige Leistungen.

**1.2.** Die gegenständlichen AGB berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), idgF, sowie das Maklergesetz (MaklerG).

**2.** Der Makler wird auf Grundlage eines Vermittlungsvertrages als Immobilienmakler für den Auftraggeber tätig (Alleinvertmittlungsauftrag oder schlichter Maklervertrag).

**3.** Mehrere Auftraggeber haften dem Makler zur ungeteilten Hand.

## 4. Unverbindliches Angebot

**4.1.** Angebote des Maklers sind so lange unverbindlich und freibleibend, solange nicht eine schriftliche Annahme-/Anbotserklärung vorliegt.

**4.2.** Dem Makler und dem Auftraggeber ist das Recht auf Zwischenverkauf (bzw. Zwischenvermietung sowie -verpachtung) vorbehalten.

## 5. Informationspflicht

**5.1.** Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler vollumfänglich und richtig über das zu vermittelnde Objekt bzw. das zu vermittelnde Rechtsgeschäft aufzuklären/zu informieren und nachträglich eintretende Änderungen unverzüglich bekanntzugeben.

**5.2.** Der Auftraggeber hat sämtliche – für die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes erforderlichen – Bewilligungen selbst einzuholen.

## 6. Entgeltlichkeit

Die Vermittlungstätigkeit des Maklers erfolgt entgeltlich.

## 7. Anspruch auf Provision

**7.1.** Ein Provisionsanspruch des Maklers entsteht insbesondere dann, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Maklers für den Auftraggeber rechtswirksam zustande kommt und sind **Zahlungen binnen 14 (vierzehn) Tagen fällig.**

**7.2.** Grundlage der Provisionsberechnung bildet der vereinbarte Kaufpreis bei Kaufverträgen bzw. der Bruttomietzins zuzüglich Betriebskosten bei Miet-/Pachtverträgen.

**7.3.** Zudem hat der Makler Anspruch auf Provision, wenn anstelle des ursprünglich geplanten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande kommt, mit welchem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch eine einseitige Erklärung das betreffende Rechtsgeschäft gültig zu schließen (Option).

**7.4.** Schon der Abschluss des Optionsvertrages selbst begründet einen Anspruch iHv 50 % der für die Vermittlung des Rechtsgeschäftes vereinbarten Provision

(sofortige Fälligkeit) und werden die übrigen 50 % erst nach Ausübung der Option fällig, sofern nicht im Voraus ohnehin die Vermittlung eines Optionsvertrages vereinbart war. In diesem Fall hat der Makler bei Abschluss des Optionsvertrages sofortigen Anspruch auf die gesamte Provision.

**7.5.** Für den Fall, dass dem Auftraggeber vom Makler angebotene Objekte bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt sind, hat der Auftraggeber dies binnen **3 (drei) Werktagen** (Postaufgabedatum) schriftlich bekanntzugeben, andernfalls ein Provisionsanspruch des Maklers entsteht.

**7.6.** Gemäß **§ 15 MaklerG** hat der Makler Anspruch auf Entschädigung sowie Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, wenn **(a)** das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäftes erforderlichen Rechtsakt unbegründet unterlässt, **(b)** 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, **(c)** das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser 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 die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat.

**7.7.** Der Anspruch besteht in Höhe der eigentlichen Vermittlungsprovision auf Basis des im Vermittlungsvertrag festgelegten Preises oder des – tatsächlich – höheren Kaufpreises (oder Wert).

**7.8.** Ein **Anspruch gem. Punkt 9. dieser AGB** entsteht auch dann, wenn **(a)** der Auftraggeber den Alleinvertmittlungsauftrag vertragswidrig ohne Angabe eines wichtigen Grundes vorzeitig auflöst, **(b)** das Rechtsgeschäft während der Dauer des Alleinvertmittlungsauftrages auf andere Art als durch den Makler zustande gekommen ist.

## 8. Substitution

Der Makler behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste eines – nicht zum Makler gehörenden – externen Maklers in Anspruch zu nehmen, wenn dies der Erhöhung der Vermittlungschancen dienlich erscheint.

## 9. Haftung

**9.1.** Die Haftung des Maklers für fehlerhafte Beratung oder Vermittlung ist auf die zur Verfügung stehende Versicherungssumme der jeweils geltenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung beschränkt.

**9.2.** Der Makler haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jeden Dritten über diesen Umstand in Kenntnis zu setzen.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Immofactory GmbH, FN 447568 p („AGB“)

**9.3.** Der Makler haftet nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit hinsichtlich der Informationen über ein zu vermittelndes Objekt.

**9.4.** Bei den vom Makler zur Verfügung gestellten Unterlagen zu den Objekten handelt es sich um unverbindliche Darstellungen und übernimmt der Makler keine Gewähr hinsichtlich Richtigkeit, Vollständigkeit und Detailtreue. Der Auftraggeber verpflichtet sich, das gewünschte Objekt persönlich zu begutachten.

## 10. Zahlungsverzug

Gerät der Auftraggeber mit seinen Leistungen (Zahlung) in Verzug, gelten **die gesetzlichen Verzugszinsen** als vereinbart und ist der Makler zudem berechtigt, **angemessene Mahnspesen** in Rechnung zu stellen.

## 11. Aufrechnung

Eine Aufrechnung gegen Ansprüche des Maklers wird lediglich bei Vorliegen ausdrücklich anerkannter oder gerichtlich festgestellter Forderungen eingeräumt.

## 12. Verjährung/Präklusion

Ansprüche des Auftraggebers verfallen, wenn sie nicht binnen **6 (sechs) Monaten** – ab Kenntnis des anspruchsbegründenden Ereignisses – **gerichtlich geltend** gemacht werden.

## 13. Geheimhaltungsverpflichtung

**13.1.** Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle ihm auf welche Weise und in welcher Form auch immer zur Kenntnis gelangter Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse des Maklers sowie den Inhalt der mit dem Auftraggeber geschlossenen Vereinbarung streng geheim zu halten.

**13.2.** Die Vervielfältigung und Verbreitung von Unterlagen des Maklers ist untersagt.

**13.3.** Der Makler ist berechtigt, die von ihm im Zuge der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen angefertigten Lichtbilder vom zu vermittelnden Objekt während und auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses auf jede erdenkliche Weise zu nutzen und eine allfällige erfolgreiche Vermittlung unter Referenzen auf seiner Webseite und in sonstigen Medien unter Verwendung dieser Lichtbilder anzuführen.

**14.** Aus einer Verzögerung bzw. Unterlassung eines – gemäß den gegenständlichen AGB eingeräumten – Rechts/Rechtsbehelfs ist kein Verzicht des Maklers auf diese Rechte ableitbar.

## 15. Salvatorische Klausel

**15.1.** Soweit die Bestimmungen dieser AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler und dem Maklergesetz im Widerspruch stehen, gehen diese AGB diesen Bestimmungen vor. Es sei denn, sie würden gegen zwingende Bestimmungen verstoßen.

**15.2.** Die Unwirksamkeit aller oder einzelner Bestimmungen (zB Fristen) lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser AGB unberührt. Der Makler und der Auftraggeber verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung/die unwirksamen Bestimmungen

durch eine gleichkommende Regelung zu ersetzen.

## 16. Anwendbares Recht

**16.1.** Auf die gegenständlichen AGB und sämtliche andere Vereinbarungen zwischen dem Makler und dem Auftraggeber ist **ausschließlich österreichisches materielles Recht** anzuwenden.

**16.2.** Hiervon sind lediglich dessen Verweisungsnormen, insbesondere jene des Internationalen Privatrechts, soweit dies auf die Anwendung ausländischer Rechtsordnungen verweisen, ausgenommen.

## 17. Information zur Ausübung des Widerrufsrechtes für Konsumenten

**17.1.** Ist der Auftraggeber ein Konsument und hat dieser seine Vertragserklärung nicht in den vom Makler für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räume abgegeben, so kann der Auftraggeber von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten.

**17.2.** In diesem Fall hat der Auftraggeber das **Recht binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen**. Die Rücktrittsfrist beginnt ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

**17.3.** Bei Widerruf des Vertrages hat der Makler alle Zahlungen, die er vom Kunden erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 (vierzehn) Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf des Vertrages beim Makler eingegangen ist. Für die Rückzahlung hat der Makler dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das der Kunde bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat. In keinem Fall wird wegen der Rückzahlung ein Entgelt berechnet.

**17.4.** Verlangt der Auftraggeber ausdrücklich, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vermittlung beginnen soll, verliert der Auftraggeber bei vollständiger Leistungserbringung noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist das Rücktrittsrecht.

**17.5.** Um das Rücktrittsrecht auszuüben, muss der Makler, Immofactory GmbH, FN 447568 p, Untere Donaulände 20, 4020 Linz, [office@immofactory.at](mailto:office@immofactory.at), allenfalls mittels beiliegender (Beilage ./A) Erklärung über den Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informiert werden. Zur Wahrung der Rücktrittsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Rücktrittsrechts vor Ablauf der Rücktrittsfrist abgesendet wird.

## 18. Gerichtsstand

Als **Gerichtsstand** für sämtliche aus oder im Zusammenhang mit der Rechtsbeziehung entstehende Konflikte wird sofern gesetzlich zulässig das sachlich zuständige Gericht in **4020 Linz** vereinbart.

Linz, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift Auftraggeber**