

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für sämtliche Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf und Tausch) der Firma HOME Realisation GmbH. mit Sitz in A-6850 Dornbirn, Grabenweg 6a, von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Geschäftsräumen, Häusern und Unternehmen, für die Vermittlung von Bestandverträgen (Miete und Pacht) und die Vermittlung sonstiger Rechte über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen.

Die Firma HOME Realisation GmbH. wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als Zustimmung zu diesen AGB. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter usw. des Auftraggebers (AG) gelten als Änderung.

Die Angebote der Firma HOME Realisation GmbH. sind freibleibend und unverbindlich.

2. Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage unserer Tätigkeit. Der Vermittlungsvertrag gilt insbesondere durch Duldung unserer Tätigkeit, etwa die Besichtigung des Objektes, die Übergabe von Schlüsseln, Plänen usw., als erteilt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei der Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. Dies gilt insbesondere bei Änderungen der ursprünglich vereinbarten Verhältnisse (Beispiele: Änderungen im Miet- bzw. Kaufpreis, Betriebskosten, öffentliche Abgaben usw.).

Der AG ist im Besonderen verpflichtet,

(a) uns über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren;

(b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes Verschwiegenheit zu bewahren;

(c) sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der Verfahren schriftlich Auskunft zu erteilen. Verletzt der AG die genannten Verpflichtungen, so wird er uns gegenüber schadenersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn. Der AG nimmt zur Kenntnis, dass unsere Angebote aufgrund der uns vom anderen Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen ist. Unsere Haftung wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt und

(c) und der AG ist verpflichtet, uns über jegliches von uns zu vermittelnde Rechtsgeschäft schriftlich Rechnung zu legen.

Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht unsererseits wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Unser Provisionsanspruch entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch unsere Tätigkeit zwischen dem AG oder dem von uns namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen ist. Kommt zwischen dem AG und dem Dritten anstelle des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande, mit dem einem AG das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), so gilt eine Provision oder sonstige Vergütung in Höhe von 50 Prozent des für das im Maklervertrag genannte Geschäft festgelegten Höchstbetrages als vereinbart. Im Falle des Zustandekommens des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes wird der Restbetrag auf den Höchstbetrag fällig. Als verdienstlich in diesem Sinn gilt es auch, wenn und soweit ein von uns vermitteltler Vertrag innerhalb von drei Jahren durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird; in diesem Fall ist die Provision oder sonstige Vergütung

auch für den neuen Vertrag zu entrichten. Der AG ist verpflichtet, uns von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglichen von uns vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.

4. Darüber hinaus hat der AG an uns gemäß § 15 Abs 1 MaklerG eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstige Vergütung zu leisten, wenn

(a) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;

(b) mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, so ferne die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich von Firma HOME Realisation GmbH. fällt;

(c) das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG dieser die ihm von uns 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 diesem die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder

(d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Bei Alleinvermittlungsaufträgen hat der AG gemäß § 15 Abs 2 MaklerG darüber hinaus den unter Punkt 4. bezeichneten Betrag zu leisten, wenn

(e) der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,

(f) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Makler zustande gekommen ist, oder

(g) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

5. Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Abschluss eines anderen als des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes (etwa Miete statt Kauf) oder Abschlusses des im Vermittlungsauftrag seinerzeit genannten Rechtsgeschäftes, jedoch über eine nicht im Vermittlungsauftrag genannte Liegenschaft, Wohnung

usw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder das Rechtsgeschäft über die im Vermittlungsauftrag bezeichnete Liegenschaft oder Wohnung usw. zustande kommt, für dessen Vermittlung eine höhere Provision als für die Vermittlung des zuerst abgeschlossenen Rechtsgeschäftes vereinbart werden könnte, wird vereinbart, dass uns auch die Differenz zwischen dieser höheren Provision und der aufgrund des ersten Rechtsgeschäftes erhaltenen niedrigeren Provision zusteht.

6. Es werden die jeweils in gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn wir dem AG nicht schriftlich einen anderen Provisionsatz bestätigen. Der zur Berechnung der Provisionsansprüche heranzuziehende Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Betrag, der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Lasten sowie Haftungsübernahmen entspricht.

Im Falle eines Tausches gilt als Wert bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert, der höhere Verkehrswert. Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines Objektes sind auch die Verkehrswerte der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art in Rechnung zu stellen, sofern diese nicht bereits im Verkehrswert enthalten sind. In den vorgenannten Fällen ist der Berechnung der Entschädigung entweder der im Alleinvermittlungsauftrag festgelegte Preis oder der vereinbarte höhere Kaufpreis (oder Wert) zugrunde zu legen. Werden von uns vermittelte Mietverhältnisse über Geschäftsräume, die kürzer sind als 2 Jahre,

verlängert, so gilt bei einer aufgrund dieser Verlängerung zustande gekommenen Gesamtmietdauer von mindestens zwei Jahren, jedoch nicht mehr als drei Jahren, eine Provision oder sonstige Vergütung des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart. Beträgt die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre, so gilt eine Provision oder sonstige Vergütung in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart.

7. Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- bzw. Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Zu den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gehören insbesondere auch Maschinen und Geräte und sonstige Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt. Bei der Berechnung der Provision oder sonstigen Vergütung für die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

8. Die genannten Provisionsbeträge sind Nettobeträge. Die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer ist zu diesen Beträgen hinzuzurechnen.

Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen verlangen wir keinen Ersatz. Erteilt der AG der Firma HOME Realisation GmbH zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der AG verpflichtet, die zusätzlichen Aufwendungen zu ersetzen.

9. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts, als Erfüllungsort Dornbirn und als ausschließlicher Gerichtsstand das für Dornbirn sachlich zuständige Gericht für alle wechselseitigen Ansprüche ausdrücklich vereinbart.

10. Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.

11. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Umfang einer allfälligen Teilnichtigkeit gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die dem ursprünglichen Vertragszweck am nächsten kommen.

12. Sofern in diesen AGB nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBL. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBL. Nr. 297/1996) in der jeweils geltenden Fassung, zuletzt BGBL. I 98/2001 sowie BGBL. II 268/2010.

Auf §§ 30a, 3 und 3a KSchG (Konsumentenschutzgesetz) wird hingewiesen.