

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) DER POST IMMOBILIEN GMBH

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung. Diese Geschäftsbedingungen (AGB) bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen Post.Immobilien und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der IMV oder dem MaklerG 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. Post.Immobilien ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Österreichischen Post AG. Auf das somit gegebene wirtschaftliche Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

Post.Immobilien ist Immobilienmakler und darf auf Grund des bestehenden Geschäftsgebrauchs auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein und somit im Auftrag des Verkäufers (Vermieters) als auch des Käufers (Mieters) auftreten.

3. Angebote der Makler sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung sind vorbehalten.

4. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

5. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise, mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.

6. Der Auftraggeber hat Post.Immobilien bei der Ausübung der Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Der Auftraggeber ist weiter verpflichtet, Post.Immobilien unverzüglich die erforderlichen Nachrichten zu geben, die für eine Bearbeitung des Auftrages und zur Vermeidung unnötig entstehender Kosten erforderlich sind. Insbesondere betrifft dies eine Änderung der Geschäftsabsichten.

7. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit von Post.Immobilien mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt auch dann, wenn Post.Immobilien in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist. Der Anspruch auf Provision sowie Ersatz zusätzlicher Aufwendungen entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Willensübereinstimmung der Parteien oder der Eintritt einer allfälligen Bedingung). Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

8. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch

- wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem vom Makler 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.
- wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung;

9. Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Insbesondere bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber gegenüber (§ 15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen, wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene 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 bekannt gegeben hat.

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

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

Kaufverträge

Höchstprovision gem. § 15 Immobilienmaklerverordnung 1996, jeweils zzgl. 20 % USt.

Vermittlungsprovision bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaftsanteilen oder Liegenschaften, Unternehmen aller Art sowie Abgeltung für Superädifikate.

Die Vermittlungsprovision beträgt bei einem Wert des Objektes

- a) bis € 36.336,42 je 4% (plus 20 % USt.)
- b) von € 36.336,43 bis € 48.448,49 je € 1.453,46 (plus 20 % USt.)
- c) ab € 48.448,50 je 3% (plus 20 % USt.)

Bestandsverträge

Höchstprovision gemäß §§ 19ff IMV 1996, jeweils zzgl. 20 % USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte.

Vermittlungsprovisionsätze

Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteilige Betriebskosten,
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z. B. Lift),
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer nicht** in den Bruttomietzins **einzurechnen**. Die **Heizkosten** sind ebensowenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5 % kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter (nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.)	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	1/2 BMM

Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	1/2 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM
Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20% USt)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer.
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO).		

Optionsvertrag

Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 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.

10. Vertragsrücktritt

a) 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.

b) 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. Es gelten dieselben Fristen wie unter 12.a).

11. Post.Immobilien darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

12. Post.Immobilien behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.

13. Änderungen und Ergänzungen dieser AGB bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

14. Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.