

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

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 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie des Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 131/2004. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der LP Immobilientreuhand GmbH, Lerchengasse 3, 3495 Rohrendorf, und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. 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. 131/2004 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. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung durch den Makler sowie den Abgeber vorbehalten.
3. Der Makler weist darauf hin, dass er – sofern beim Objektangebot keine abweichende Information erteilt wird – als Doppelmakler tätig wird. Der Makler wird daher sowohl im Auftrag des Abgebers einer Immobilie als auch für den Käufer/Mieter einer Immobilie tätig.
4. 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. Der Makler haftet ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.
5. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Mieter unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotstellung mittels eingeschriebenen Brief oder auf eine andere Art und Weise mitzuteilen. Anderenfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.
6. Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Der Anspruch auf Provision, sowie Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vorgenannte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch dann,

wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.

7. Die Zahlung der Provision wird auch für den Fall vereinbart, wenn
- a) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 - b) mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleiches Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - c) 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 mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte diese die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder;
 - d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

Der volle Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn

- ! der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- ! wenn er über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird oder
- ! wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.

8. Beim Alleinvermittlungsauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vorgenannte oder ein zweckgleichwertiges Geschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich wird. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler jene Personen bekannt zu geben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewandt haben. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden. Die Zahlung der Provision wird auch für die Fälle vereinbart, wenn der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsvertrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art zustande gekommen ist.
9. Die LP Immobilientreuhand GesmbH 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.

10. Für die Immobilienverwaltung durch die LP Immobilientreuhand GmbH beträgt das jährliche Verwaltungshonorar gemäß der Punkte III A b 1. und 2. der Richtlinien und Honorarsätze der Immobilienverwalter im allgemeinen 2 Promille der Gesamtherstellungskosten, mindestens aber 2 Promille des Neubauwertes des jeweiligen Gebäudes. Bei mehr als 6 Wohnungseigentümern (Miteigentümern) gebührt dem Immobilienverwalter für jeden weiteren Wohnungseigentümer (Miteigentümer) ein Zuschlag von je 5 % des Verwaltungshonorars. Das Höchstausmaß dieses Zuschlages beträgt 50 % des ermittelten Verwaltungshonorars.

Das Honorar wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Verbraucherpreisindex oder einen an seine Stelle tretenden Wertmesser wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Schwankungen der Indexverlautbarung bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Darüber hinausgehende Schwankungen gelangen ab dem Vergleichsmonat voll zur Anwendung, der erstmalig die die 5 % Schranke übersteigende Veränderung bringt.

Für größere Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen (in der Regel ab einer Nettoauftragssumme von 500,00 pro Maßnahme) gebührt der Immobilienverwaltung ein Bauüberwachungshonorar in Höhe von 5 % der Nettokosten zuzüglich USt.

Außer dem vereinbarten Verwaltungshonorar gebührt dem Immobilienverwalter der Ersatz der von ihm im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft aufgewendeten notwendigen Barauslagen für Stempel-, Gerichtsgebühren, Kommissionsgebühren usw., die von den Wohnungseigentümern anteilmäßig zu tragen sind. Für die Erstellung der Jahresumsatzsteuererklärung wird eine Pauschale in Höhe von netto 240,00 und für Porto und sonstige Kosten für den internen Geschäftsverkehr der Immobilienverwaltung wird eine Portopauschale in Höhe von jährlich netto 68,00 verrechnet.

Im Falle der Kündigung der Verwaltung ist die Immobilienverwaltung berechtigt, bei der Übergabe der Verwaltungsunterlagen ein Übergabehonorar in Höhe von $\frac{1}{4}$ des jährlichen Verwaltungshonorars in Rechnung zu stellen.

11. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

12. Erfüllungsort ist Krems an der Donau. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Krems an der Donau vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.

Stand 31. Dezember 2012