

**ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**  
**für IMMOBILIENGESCHÄFTE**  
**Stand August 2009**

1. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Vermittlungstätigkeiten vom Bauchinger Baumanagement&Immobilien (kurz BBI) wie Kauf, Verkauf, Tausch, Miete, Pacht. BBI's Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

BBI wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB und Abschluss eines Vermittlungsvertrages (dies gilt auch für die Duldung von BBI's Tätigkeit). Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter, etc. des Auftraggebers gelten als abgedungen.

2. Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage unserer Tätigkeit.  
Der Auftraggeber ist verpflichtet, BBI bei unserer Vermittlungstätigkeit zu unterstützen.

2.1 Der Auftraggeber ist im Besonderen verpflichtet:

- (a) BBI über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren.
- (b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines von BBI zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren.
- (c) sämtliche für die Gültigkeit des von BBI zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und BBI jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen.

Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er BBI gegenüber schadenersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn.

Der Auftraggeber nimmt zustimmend 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.

BBI's Haftung wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht unsererseits wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3. BBI's Provisionsanspruch entsteht, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch unsere Tätigkeit zwischen dem Auftraggeber oder dem von BBI namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen ist. 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 Auftraggeber ist verpflichtet, BBI von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglich von uns vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.

4. Darüber hinaus hat der Auftraggeber an BBI eine Entschädigung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstigen Vergütung zu leisten, 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;

(b) mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in unseren Tätigkeitsbereich fällt;

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

(d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

5. Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn wir nicht schriftlich unserem Auftraggeber etwas anderes bestätigen.

Der zur Berechnung BBI's Provisionsansprüche heranzuziehende Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis (Miete, Pacht) für das Objekt und dem Betrag der den vom Käufer sonst übernommenen Verpflichtungen entspricht.

Im Falle eines Tausches gilt als Wert bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert. bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert, der höhere Verkehrswert.

Werden von BBI vermittelte befristete Mietverhältnisse 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; dies jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

6. Vermittelt BBI die Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder Einräumung von Rechten, so beträgt die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision 5 % des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer). Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt.

7. Vermittelt BBI sonstige Gebrauchs- und Nutzungsrechte, so sind die vorgenannten Punkte sinngemäß anzuwenden.

8. Für die durch die Vermittlung entstehenden allgemeinen Kosten und Auslagen verlangt BBI keinen Ersatz. Erteilt der Auftraggeber BBI jedoch zusätzliche, über die gewöhnliche Vermittlungstätigkeit hinausgehende Aufträge, so ist der Auftraggeber verpflichtet BBI's zusätzliche diesbezüglichen Aufwendungen zu ersetzen.

9. Mehrere Auftraggeber haften zur ungeteilten Hand.

10. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Zusagen unsererseits, welcher Art auch immer, mit Rechtswirksamkeit BBI gegenüber nur schriftlich und nur durch die zur gesetzlichen Vertretung unserer Gesellschaft berufenen Organe sowie Prokuristen erfolgen können.

11. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts und als Erfüllungsort Hohenzell, als ausschließlicher Gerichtsstand das BG Ried im Innkreis, für alle Ansprüche gegenüber unserem Auftraggeber ausdrücklich und ausschließlich vereinbart.

12. Änderungen oder Ergänzungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

13. 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.

14. Sofern in diesen AGB Regelungen nicht enthalten sind, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996).

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

(1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes, eines sonstiges Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4 KSchG.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

§ 3 KSchG lautet wie folgt:

(1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für geschäftliche Zwecke dauernd benützten Räumen, noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder dem Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers

sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Handelt es sich nicht um ein Abzahlungsgeschäft (§ 16 KSchG) oder ein Geschäft im Sinne des § 26 KSchG und ist dem Verbraucher der Name und die Anschrift des Unternehmers bekanntgegeben worden, so erlischt das Rücktrittsrecht spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrages.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu:

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind,
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise vom Unternehmen außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden.

(4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmers enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb des in Abs.1. genannten Zeitraumes abgesendet wird.