

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

I. Allgemeines

Diese AGB der Firma Feldner real estate & management (im Folgenden „Makler“) bilden einen integrierenden Bestandteil jeglicher Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen des Maklers sowie der von im abgeschlossenen Maklerverträge. Abänderungen oder Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

II. Inhalt des Maklervertrages

1. Der Makler wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Geschäfte - insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen - zu vermitteln.
2. Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen. Wird der Alleinvermittlungsvertrag vom Auftraggeber nach Ablauf der vereinbarten Frist nicht schriftlich verlängert, wandelt sich dieser in einen unbefristeten schlichten Maklervertrag, der von beiden Vertragsteilen ohne Angabe von Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung schriftlich aufgelöst werden kann. Im Rahmen eines schlichten Maklervertrages ist der Auftraggeber berechtigt, auch andere Immobilienmakler einzuschalten, verpflichtet zu setzen.
3. Dem Makler ist es gestattet, als Doppelmakler tätig zu sein, wird aber bekannt geben, falls er mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.
4. Der Makler ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Angaben des Auftraggebers auf deren Wahrheitsgehalt zu überprüfen, sondern darf auf deren Richtigkeit vertrauen. Soweit der Auftraggeber dem Makler schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, haftet er dem Makler für diesem dadurch entstehende Schäden und (allenfalls frustrierte) Aufwendungen.

5. Der Auftraggeber verpflichtet sich neben der Zahlung einer Provision gemäß Punkt III. dieser AGB, den Makler bei Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten zu unterlassen. Der Auftraggeber wird den Makler darüber hinaus bei einer Änderung seiner Vermiet-, Verpacht- bzw. Verkaufsabsichten hierüber unverzüglich schriftlich informieren. Während der Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber darüber hinaus, dem Makler jene Personen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, die sich direkt an den Auftraggeber gewendet haben.

III. Provision

1. Falls im Einzelfall nicht anderes vereinbart wird, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20 % USt. als vereinbart. Die Provision ist zwei Wochen nach Zustandekommen eines rechtsgültigen Vertrages (Kaufanbot) fällig. Sollte nichts anderes vereinbart worden sein wird die Provision vom Treuhandkonto aus entrichtet oder durch eine finanzierende Bank ausbezahlt. Abweichende Regelungen sind am Kaufanbot zu vermerken.
2. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision an den Makler, falls dieser dem Vertragspartner des Auftraggebers das betreffende Objekt namhaft gemacht hat; die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung des betreffenden Objektes (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist.
3. Die Zahlung der Provision wird weiters für den Fall vereinbart, dass der Auftraggeber die vom Makler namhaft gemachten Interessenten einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt, oder ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde, oder wenn innerhalb von 3 Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Liegenschaft während der Vertragszeit namhaft gemacht wurde, eine Miet- oder bzw. Pacht- oder Kaufvereinbarung zustande kommt.
4. Darüber hinaus wird für die Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages vereinbart, dass der Auftraggeber die Provision auch dann zu zahlen hat, wenn - er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler oder auf andere Art zustande gekommen ist
 - oder das im Alleinvermittlungsauftrag 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.

5. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche des Maklers aufzurechnen. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt nicht für Forderungen des Auftraggebers, welche vom Makler schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden.

IV. Nebenkostenübersicht und Rücktrittsrechte

Der Makler übergibt dem Auftraggeber spätestens bei Abschluss eines Maklervertrages eine Nebenkostenübersicht, aus der insbesondere Nebenkosten bei Abschluss der jeweiligen Verträge sowie die dem Auftraggeber allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (wenn der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist) und nach dem Bauträgervertragsgesetz (wenn Bauträgervertrag nach § 5 BTVG) zu entnehmen sind, wobei der Makler trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

V. Sonstige Bestimmungen

1. Als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus dem Maklervertrag wird 9020 Klagenfurt am Wörthersee vereinbart.

2. Für alle Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Makler und dem Auftraggeber wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für Klagenfurt am Wörthersee zuständigen Gerichtes vereinbart. Soweit der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist und im Inland seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat oder im Inland beschäftigt ist, gilt diese Gerichtsstandsvereinbarung gemäß § 14 Konsumentenschutzgesetz nur, wenn dadurch die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet wird, in dessen Sprengel der Wohnsitz, gewöhnliche Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung des Auftraggebers liegt. Der Makler ist jedenfalls berechtigt, den Auftraggeber auch vor jedem sonstigen gesetzlich vorgesehenen Gerichtsstand zu klagen.

3. Die Geschäftsbeziehung zwischen dem Makler und dem Auftraggeber unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts.