Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Allgemeines

a) Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für jegliche Form des Geschäftsverkehrs. Die von s REAL übermittelten Angebote und Informationen sind vertraulich und nur für den/die Empfänger/in bestimmt.
b) Gemäß § 5 Maklergesetz wird s REAL grundsätzlich als Doppelmakler tätig.
c) Die s REAL steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur s BAUSPARKASSE, ERSTE BANK und Sparkassen und deren Tochterfirmen.
d) Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.
e) Ist dem Empfänger ein von s REAL angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.
f) s REAL ist berechtigt, Rechnungen und Mahnungen auch per E-Mail zu übermitteln.
g) Rechnungen an s REAL sind ausschließlich über den Bankweg zu begleichen. Die Mitarbeiter der s REAL haben keine Inkassoberechtigung.

2. Vermittlungshonorar

a) Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit der s REAL mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt s REAL auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.
b) Der Anspruch auf Provision, sowie Ersatz zusätzlicher Aufwendungen entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.
c) s REAL ist berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.
d) Die Höhe der Vermittlungsvergütung ist zu vereinbaren. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar.
e) Für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte (z.B. Pacht) gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen als vereinbart.

3. Leistung des Vermittlungshonorars

Das Vermittlungshonorar

a) ist auch zu leisten, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft (z.B. Miete statt Kauf) abgeschlossen wird oder durch die von s REAL vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Immobilie (z.B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.
b) ist auch zu leisten, wenn der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.
c) ist auch zu leisten, wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von s REAL genannten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.
d) ist vom Abgeber auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten, die ihm von s REAL bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt.
e) ist vom Interessent auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten, die ihm von s REAL bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

4. Kaufverträge

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

bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Immobilien oder Immobilienanteilen
- Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht
- oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- Unternehmen aller Art
- Abgeltungen für Superädifikate auf dem Grundstück

bei einem Wert

- bis € 36.336,42.....4%
- von € 36.336,42 bis EUR 48.448,58 .....€ 1.453,46
- ab € 48.448,58.....3%

5. Bestandverträge

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.

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter Gewerbeimmobilien	Mieter Wohnungen und Einfamilienhäuser
unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	**3 Bruttomonatsmietzinse**	**3 Bruttomonatsmietzinse**	**2 Bruttomonatsmietzinse**
Mind. 2 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	**3 Bruttomonatsmietzinse**	**2 Bruttomonatsmietzinse** Ergänzung auf 3 BMZ	**1 Bruttomonatsmietzins** Ergänzung auf 1,5 BMZ
Frist weniger als 2 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) • bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	**3 Bruttomonatsmietzinse**	**1 Bruttomonatsmietzins** Ergänzung auf 2 BMZ Ergänzung auf 3 BMZ	**1 Bruttomonatsmietzins**
Untermietverträge über einzelne Wohnräume unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins	

6. Der Vermittlungsauftrag

a) Die Dauer der Vereinbarung bei einem Verkaufsauftrag (Alleinvermittlungsauftrag) ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vermittlungsvertrag. Der Auftraggeber hat einen Widerruf des Vermittlungsauftrages bzw. die selbstständige Verwertung der Immobilie (z.B. Verkauf, Vermietung etc.) s REAL schriftlich mitzuteilen. Verkaufsvormerkungen (Allgemeine Vermittlungsaufträge) werden auf unbestimmte Zeit gegen jederzeitigen Widerruf abgeschlossen.
b) Wegen der Vermittlungsaktivitäten von s REAL verzichtet der Auftraggeber bei einem Verkaufsauftrag (Alleinvermittlungsauftrag) innerhalb der vereinbarten Frist, selbst oder durch Dritte einen Verkaufs-/ Vermietungsabschluss herbeizuführen. Verkauft, vermietet, verpachtet der Auftraggeber entgegen dem Verzicht an einen anderen als von s REAL innerhalb der vereinbarten Frist namhaft gemachten Interessenten, so ist eine Entschädigung in der Höhe der gesetzlichen Höchstprovision zu bezahlen. Wird der Vermittlungsauftrag ohne wichtigen Grund durch den Auftraggeber vorzeitig aufgelöst, so gebührt s REAL ein Kostenersatz in der Höhe der gesetzlichen Höchstprovision.
c) Die Vermittlungsvergütung ist trotz eines Widerrufes fällig und zu entrichten, wenn mit einem von s REAL namhaft gemachten Interessenten ein Rechtsgeschäft zustande kommt.
d) Die Vermittlungsvergütung ist auch zu leisten, wenn das Geschäft während der Dauer des befristeten Verkaufsauftrages durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art als durch Vermittlung eines vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist (§15 MaklerG).
e) Der Auftraggeber ist zur Bezahlung der Provision verpflichtet, wenn das 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.

7. Datenschutz

s REAL darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben. Der Auftraggeber ist einverstanden, dass zum Zweck seiner besseren Information und Beratung die Datenweitergabe an die Sparkassengruppe erfolgen kann.

8. Informationspflicht

Der Auftraggeber und s REAL sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

9. 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 9.a).

10. Zusatzvereinbarungen

a) Soweit diese Geschäftsbedingungen eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsieht, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.
b) Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform und können nur mit vertretungsbefugten Organen der s REAL schriftlich geschlossen werden.