



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Stand: April 2019

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil des beiliegenden Schreibens; sie gelten im Sinne des Maklergesetzes zwischen der OPTIN Immobilien GmbH (in der Folge auch „Makler“) und dem Adressaten dieses Schreibens als vereinbart.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer/Vermieter vor Annahme eines allfälligen Angebotes nicht gebunden ist und daher ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung möglich ist.
3. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Information der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.
4. Ist dem Empfänger ein durch den Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.
5. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere betreffend eine Änderung seiner Geschäftsabsichten.
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 entsteht und wird mit der Rechtswirksamkeit (Willensübereinstimmung der Parteien oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäftes fällig.
7. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.
8. Die Zahlung der vollen Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass
 - 8.1 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;
 - 8.2 mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - 8.3 das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene 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 bekanntgegeben hat;
 - 8.4 das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
 - 8.5 auf Grund der Tätigkeit des Maklers zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt;
 - 8.6 Die Zahlung der vollen Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen geschlossen wird, und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit des Maklers erfolgt;
 - 8.7 wenn er über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird, und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit des Maklers erfolgt oder
 - 8.8 wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird und dies auf eine kausale und verdienstliche Tätigkeit des Maklers zurückzuführen ist.
9. **Alleinvermittlungsauftrag**
Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Geschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich wird. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden.



Der Auftraggeber ist auch dann zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn

- 9.1 der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - 9.2 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 - 9.3 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 10.** Abweichende Vereinbarungen können nur mit der Zustimmung der vertretungsbefugten Organe des Maklers abgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitarbeiter des Maklers nicht berechtigt sind, alleine abweichende Vereinbarungen zu treffen.
- 11.** Erfüllungsort ist Wien; als Gerichtsstand gilt der Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt oder, falls der Auftraggeber weder über Wohnsitz noch gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich verfügt, der Ort seiner Beschäftigung in Österreich im Sinne des § 14 KSchG

RÜCKTRITTSRECHTE DER VERBRAUCHER

- 12.** Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), darf dieser bei Fern- und Auswärtsgeschäften (Fernabsatzverträge und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge im Sinne des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz, FAGG) binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Das Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn wir – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Auftraggebers sowie einer Bestätigung des Auftraggebers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der 14- tägigen Rücktrittsfrist mit der Durchführung des Auftrages begonnen haben und den Auftrag (zB Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit) vollständig erfüllt haben. Wurde die Leistung des Maklers vor Erklärung des Rücktritts bereits teilweise erbracht, so besteht die Pflicht zur Zahlung einer anteiligen Provision. Das Rücktrittsrecht besteht weiters nicht, wenn der Auftrag in den Büroräumen des Maklers erteilt oder wenn die Geschäftsverbindung mit dem Makler vom Adressaten des beiliegenden Schreibens selbst angebahnt wurde.
- 13.** Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG und gibt er eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes 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 Auftraggebers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Auftraggebers erklärt werden (§ 30 a KSchG). Wird die Rücktrittserklärung an den Makler gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Wochenfrist beginnt erst zu laufen, sobald der Auftraggeber 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. Die Erklärung des Rücktritts kann grundsätzlich formfrei erfolgen.

HAFTUNG

- 14.** Die Ersatzpflicht des Maklers für alle Personen- und Sachschaden, die dem Adressaten oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines vom Makler angebotenen Objektes, insbesondere auch einer Baustelle, entstehen, ist ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Dritte, insbesondere für jene Personen, die mit Willen des Auftraggebers oder Interessenten an der Besichtigung teilnehmen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich, wenn der Schaden auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten eines Erfüllungsgehilfen des Maklers beruht, der den Adressaten oder Interessenten mit Einverständnis des Maklers in das Objekt führt.