

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Ständes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001. Es gelten diese Geschäftsbedingungen, im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen immoREAL-LINDNER und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages.

Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheit über Ständes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. 98/2001 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. a) Angebote des Maklers sind freibleiben und unverbindlich. Die jeweiligen 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. b) Der Auftraggeber haftet für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Objektdateien. Die jeweiligen Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellten wurden und sind ohne Gewähr. c) Angebote von immoREAL-LINDNER verstehen sich freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch immoREAL-LINDNER sowie den Abgeber vorbehalten.

3. **Vermittlungsprovision:** immoREAL-LINDNER ist berechtigt als Doppelmakler tätig zu sein und somit Vermittlungsprovisionen mit beiden Vertragspartnern des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Die Provisionen betragen für den Fall des Zustandekommens (jeweils zzgl. 20 % USt.) eines Vertrages, bei: **I) Kauf, Verkauf und Tausch von:** Grundstücken, Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen, Liegenschaftsteilen an den Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, Unternehmen aller Art und Superädifikaten a) bei einem Wert bis € 36.336,42 je 4% des Wertes; b) von € 36.336,43 bis € 48.448,50 – je € 1.453,46 und c) ab € 48.448,56 – je 3% des Wertes, **II) Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser (Haupt- und Untermiete):** a) **UNBEFRISTETE oder BEFRISTET länger als 3 Jahre:** vom VERMIETER 3 BMM und vom MIETER 2 BMM b) **BEFRISTUNGEN bis zu 3 Jahre:** vom VERMIETER 3 BMM und vom MIETER 1 BMM **III) Mietverträgen über Geschäftsräume aller Art (Haupt- und Untermiete):** a) **UNBEFRISTETE oder BEFRISTET länger als 3 Jahre:** vom VERMIETER 3 BMM und vom MIETER 3 BMM b) **BEFRISTUNGEN mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre:** vom VERMIETER 3 BMM und vom MIETER 2 BMM c) **BEFRISTUNGEN weniger als 2 Jahre:** vom VERMIETER 3 BMM und vom MIETER 1 BMM - // Alle Angaben verstehen sich jeweils zzgl. 20 % USt. //

4. **Besondere Provisionsvereinbarung:** Bei fehlenden Vermittlungserfolg gebührt die vereinbarte Vermittlungsprovision zuzüglich der gesetzlichen USt. gem. § 15 Maklergesetz für folgende Fälle: a) das von immoREAL-LINDNER 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, insbesondere die Unterzeichnung des Kaufvertrages ohne beachtenswerten Grund unterlässt, b) mit dem von immoREAL-LINDNER vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft (z.B. Mieten statt Kauf) zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt, c) das bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von immoREAL-LINDNER bekannt gegebenen 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, d) wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde, e) der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder f) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustande gekommen ist oder auf andere Art (als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler) z.B. Selbstverkauf zustande gekommen ist.

5. **Der volle Provisionsanspruch besteht auch:** a) wenn der Vertrag zu anderen, b) der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem von immoREAL-LINDNER vermittelten Vertragspartner zustande kommt, c) ein Vertrag über ein von immoREAL-LINDNER vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wurde. Der Provisionsanspruch, ist vom jeweiligen Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig, d) dass er mit immoREAL-LINDNER namhaft gemachten Interessenten das vereinbarte Rechtsgeschäft abschließt, e) wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B.: durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist, f) gemäß § 7 MaklerG, mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungsseintritt) bezüglich des vermittelten Geschäftes. Im Fall einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners entsteht unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention von immoREAL-LINDNER und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, die Provisionspflicht.

6. Vermittelt immoREAL-LINDNER einen Vertrag, mit dem der Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), so sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 % der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50% werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

7. Jede Bekanntgabe der von immoREAL-LINDNER angebotener Objekte bzw. der namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung von immoREAL-LINDNER und lässt den Provisionsanspruch unberührt.

8. Zum Zwecke der Anbahnung, des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich immoREAL-LINDNER das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch den zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.

9. Der Auftraggeber hat Aufwendungen des Makler auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, zu ersetzen, insoweit die Aufwendungen über die üblichen Vermittlungsbemühungen hinausgehen. Dies gilt auch dann, wenn das angestrebte Geschäft nicht zustande kommt.

10. a) Bei der Vermittlungstätigkeit verpflichtet sich der Auftraggeber, immoREAL-LINDNER redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Es sind die Vertragsparteien verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, bzw. hat der Auftraggeber von einer Änderung einer Verkaufsabsicht unverzüglich immoREAL-LINDNER zu verständigen. b) Ist dem Auftraggeber, ein von immoREAL-LINDNER angebotenes Objekt, als bereits verkäuflich, vermietet- oder verpachtbar bekannt, so ist dies immoREAL-LINDNER binnen 48 Stunden, ab Angebotslegung mittels eingeschriebenen Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung, begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht. c) Der Auftraggeber verpflichtet sich: jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer eines Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben. Sollte der Auftraggeber die Immobilie privat verkaufen, verpflichtet sich dieser, auch nach Ablauf eines Alleinvermittlungsauftrages oder nach Beendigung des allgemeinen Vermittlungsauftrages, den Namen des Käufers, unverzüglich immoREAL-LINDNER bekannt zu geben.

11. Das vereinbarte Vermittlungshonorar ist verdient und fällig, wenn durch Vermittlung von immoREAL-LINDNER eine Willensübereinstimmung über ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Tausch, Pacht, Kaufoption etc. rechtswirksam zustande kommt. Übernommene Geldlasten sind Bestandteil des Kaufpreises. Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 12 % pro Jahr verrechnet. Die Provision selbst, ist nach dem Verbraucherpreisindex 2010, wie von der Statistik Austria verlaubar, wertgesichert. Bargeld darf nicht übergeben werden, somit sind Zahlungen ausschließlich auf das Bankkonto von immoREAL-LINDNER zu überweisen.

12. immoREAL-LINDNER hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Vertragsunterzeichnung beim jeweiligen Vertragsverfasser (Notar /Rechtsanwalt). Der Termin ist rechtzeitig mitzuteilen. Im Falle, dass die Zahlung der vereinbarte Provision bis zur Vertragsunterzeichnung noch nicht durchgeführt wurde, ist immoREAL-LINDNER berechtigt dem Vertragsverfasser anzuweisen, die Provision in die Treuhandvereinbarung des zu verbückernden Vertrages aufzunehmen und die vereinbarte Provision vom allfälligen Treuhandkonto, direkt auf das namhaft gemachte Konto von immoREAL-LINDNER, nach Einlangen des Kaufpreises zu überweisen.

13. Bei Nicht-Verbrauchergeschäften wird zwischen dem Auftraggeber und immoREAL-LINDNER ausdrücklich folgendes vereinbart: Im Falle eines Ankaufes eines Vorkaufsberechtigten, der Auftraggeber zusätzlich die käuferseitige Höchstprovision (3% des Kaufpreises, zzgl. der ges. MwSt.) bezahlt.

14. Zum Zwecke der Vermittlung, ist immoREAL-LINDNER bevollmächtigt - bei Ämter und Behörden, Hausverwaltungen, Wohnungsgenossenschaften, usw., Informationen über das zu Vermittlung beauftragte Objekt einzuholen.

15. a) Es gilt österreichisches Recht. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird der Gerichtsstand Traun vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt. b) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so ist sie durch eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Regelungsgehalt den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nachkommt.

16. a) Nebenvereinbarungen, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. b) Schriftliche Korrespondenzen zwischen den Vertragsparteien, kann per Post und/oder per E-Mail (u.g.) erfolgen. c) Der Auftraggeber ist ausdrücklich damit einverstanden, dass die Namhaftmachung sowie die Rechnungslegung per E-Mail erfolgt. - Käufer, Mieter oder Pächter sind ebenfalls einverstanden, dass die Provisionsabrechnung per E-Mail erfolgt.