

ZUM MAKLERVERTRAG

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) zum Maklervertrag

Mosam Real Estates e.U., FN 481397m, Pfluggasse 5/26, 1090 Wien, Österreich

A) Allgemeine Informationen zu Maklerleistungen von Mosam Real Estates

1. Integrierender Bestandteil

Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil für Maklerverträge zwischen Mosam Real Estates (im Folgenden auch „Makler“) und dem Auftraggeber (im Folgenden auch „AG“).

2. AGB des Auftraggebers

Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB des Auftraggebers werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als Mosam Real Estates ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich in dem Vertrag zustimmt.

3. Wechselseitige Unterstützungs- und Informationspflicht

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu übermitteln, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs-, oder Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren.

4. Doppeltätigkeit

Mosam Real Estates wird grundsätzlich als Doppelmakler tätig, was hiermit dem Auftraggeber gemäß § 5 Maklergesetz mitgeteilt wird.

5. Freibleibende Angebote

Die Angebote von Mosam Real Estates verstehen sich freibleibend und unverbindlich. Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung des zu vermittelnden Objekts bleiben vorbehalten.

6. Bekanntes Objekt

Ist dem Auftraggeber ein angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt der Auftraggeber dies, gilt Mosam Real Estates als Makler beauftragt. Wird das Zustandekommen des Vertrages in der Folge durch Mosam Real Estates verdienstlich wie auch immer gefördert, steht Mosam Real Estates die vereinbarte Provision zu.

7. Vertragsdauer

7.1. Bei einem Vermittlungsauftrag bestimmt sich die Dauer der Vereinbarung nach dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag – bei Kauf in der Regel sechs Monate, bei Miete in der Regel drei Monate.

7.2. Der Such-, bzw. Angebotsauftrag ist unbefristet. Wünscht der Interessent keine weitere Tätigkeit von Mosam Real Estates mehr, kann er den Vertrag jederzeit schriftlich beenden. Eine Beendigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die Mosam Real Estates bis zum Zeitpunkt der Beendigung (schriftliche Aufkündigung) bereits verdienstlich für den Auftraggeber tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

8. Provision (Vermittlungshonorar)

8.1. Mosam Real Estates hat Anspruch auf Provision, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße, verdienstliche Tätigkeit durch Mosam Real Estates mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt Mosam Real Estates auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist. Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß § 11 FAGG dar. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

8.2. Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Provision stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis bzw. die vermittelte Abgeltung dar.

9. Provisionsvereinbarung

Der Auftraggeber hat die Provision auch zu leisten, wenn

9.1. der Auftraggeber den Abschluss des in Übereinstimmung mit dem Vermittlungsauftrag stehenden Geschäfts entgegen dem Verhandlungsverlauf wider Treu und Glauben ablehnt;

9.2. ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abgeschlossen wird oder durch den von Mosam Real Estates vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Immobilie zum Vertragsgegenstand gemacht wird;

9.3. der Auftraggeber einem Dritten die ihm von Mosam Real Estates bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt (Informationsweitergabe);

9.4. das Rechtsgeschäft nicht mit dem von Mosam Real Estates vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil diese ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt;

10. Vermittlungsprovision für Kauf- und Tauschverträge

Höchstprovision gem. § 15 Immobilienmaklerverordnung (IMV) 1996 zuzüglich 20% USt bei Kauf, gilt wie folgt vereinbart:

A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
- Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- **Unternehmen aller Art**
- Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

bei einem Wert

- bis EUR 36.336,42.....**je 4 %**
- von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 **EUR 1.453,46 ***
- ab EUR 48.448,51**je 3 %**

von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt.

** Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO*

B) bei Optionen

50 % der Provision gem. Punkt 8. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

11. Vermittlungsprovision für Bestandverträge

Höchstprovision gemäß §§ 19 ff IMV 1996, jeweils zuzüglich 20% USt bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete von Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte:

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter Gewerbeimmobilie	Mieter Wohnungen und Einfamilienhäuser
unbestimmte Zeit oder mehr als drei Jahre befristet	3 Bruttomonatsmietzinse	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse
mindestens zwei Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) - bei Verlängerung auf mehr als drei Jahre oder auf unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse - Ergänzung auf 3 BMZ	1 Bruttomonatsmietzins - Ergänzung auf 1,5 BMZ
weniger als zwei Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) - bei Verlängerung auf max. drei Jahre - bei Verlängerung auf mehr als drei Jahre oder auf 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	

12. Vertragsrücktritt gem. § 30a KSchG

- Ein Auftraggeber, der Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist und seine Vertragserklärung
- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- auf den Erwerb eines Bestandrechtes, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes 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,

kann bis zum Zustandekommen dieses Vertrages oder danach binnen einer Woche 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.

13. Datenschutz

Mosam Real Estates verarbeitet keine personenbezogenen Daten für geschäftliche Zwecke. Die Details zum Datenschutz sind auf der Website www.mosam-realestates.com abrufbar.

14. Informationspflicht

Der Auftraggeber und Mosam Real Estates sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen des Verfügungsberechtigten beruhen, wird von Mosam Real Estates keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

15. Grundlagen, Zusatzvereinbarungen

Es gelten der abgeschlossene Maklervertrag und diese AGB in dieser Reihenfolge. Soweit keine ausdrückliche Regelung im Einzelfall vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheit über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform und können nur mit vertretungsbefugten Organen von Mosam Real Estates geschlossen werden.

B) Informationen über das Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Mosam Real Estates informiert hiermit den Auftraggeber, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. eines Such-, oder Angebotsauftrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gemäß § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Um dieses Widerrufsrecht auszuüben, ist Mosam Real Estates mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, ein Telefax oder eine E-Mail) über den Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Es kann dafür das Muster-Widerrufsformular (siehe unten) verwendet werden, dieses ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechtes vor Ablauf der Widerrufsfrist vom Auftraggeber abgesendet wurde.

Bei Widerruf wird Mosam Real Estates alle Zahlungen, welche sie vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei Mosam Real Estates eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt wurde. In keinem Fall werden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht gem. § 11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Stand: April 2020

Widerrufsformular

Wenn Sie den mit uns abgeschlossenen Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück. Bitte beachten Sie, dass dieses spezielle Widerrufsrecht für Verbraucher gem. § 11 FAGG nur in den ersten 14 Tagen ab Erhalt dieser Information zur Anwendung kommt und nur dann, wenn Sie uns nicht mit der vorzeitigen Erfüllung beauftragt haben.

An

Mosam Real Estates e.U.

Plfuggasse 5/26

A-1090 Wien

E-Mail: office@mosam-realestates.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der vereinbarten Dienstleistung.

Abgeschlossen am:

Name:

Anschrift:

Datum:

Unterschrift (nur bei Mitteilung auf Papier)