

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

I. Geltungsbereich

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden "AGB") sind Grundlage für die Geschäftstätigkeit der Silent Projekt GmbH und bildet einen integrierenden Bestandteil aller von Silent Projekt GmbH geschlossener (Makler-) Verträge, Vereinbarungen, Angebote, Beurteilungen, Bewertungen, Schätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen mit Geschäftspartnern (im Folgenden "Auftraggeber"). Durch Aufnahme des Geschäftsverkehrs nimmt der Auftraggeber diese AGB zustimmend zur Kenntnis.

II. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande. Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

III. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

IV. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

V. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, E-Mail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

VI. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

VII. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

VIII. Provision

Falls im Einzelfall nicht anderes vereinbart wird, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Höchstprovisionsätze zuzüglich 20 % USt. als vereinbart.

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.

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.

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.

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.

IX. Nebenkosten und Rücktrittsrecht

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 Bau trägervertragsgesetz (wenn Bau trägervertrag 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.

X. Sonstige Bestimmungen

Als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus den mit Silent Projekt GmbH geschlossenen Verträgen gilt Wien als vereinbart.

Es gilt ausschließlich österreichisches Rechts unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

Soweit für den Auftraggeber kein zwingender Gerichtsstand, etwa im Sinne des § 14 KSchG besteht, wird für alle aus oder in Zusammenhang mit der geschäftlichen Beziehung zwischen dem Auftraggeber und der Silent Projekt GmbH resultierenden Streitigkeiten die ausschließliche Zuständigkeit des für 1010 Wien, Österreich, jeweils sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart (§ 104 JN).