

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der BETTERHOMES Real GmbH, A-1100 Wien

1. Allgemeines

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Nachfolgenden kurz »AGB« genannt) gelten für alle Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf, Tausch, Miete, Pacht, etc.) von BETTERHOMES Real GmbH (im Nachfolgenden kurz »BETTERHOMES« genannt) als vereinbart und sie bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen BETTERHOMES und dem Auftraggeber (Käufer¹, Verkäufer, Mieter, Vermieter, etc.; im Nachfolgenden kurz »Auftraggeber« oder »AG« genannt) geschlossenen Vermittlungsvertrages / Maklermandats (im Nachfolgenden kurz »Vermittlungsvertrag« genannt). Alle anderslautenden Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter, etc., des Auftraggebers, gedruckt oder ungedruckt und in welcher Form auch immer, gelten als abbedungen und sind nicht anwendbar.

Jede Leistung von BETTERHOMES und deren Maklern setzt voraus, dass der Auftraggeber mit den AGB der BETTERHOMES vollinhaltlich und vorbehaltlos einverstanden ist und der Auftraggeber diese AGB ausdrücklich und uneingeschränkt angenommen hat.

2. Mitwirkungs- / Unterstützungspflicht

Der AG ist verpflichtet, BETTERHOMES und deren Makler bei ihrer Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist der AG insbesondere verpflichtet, (i) BETTERHOMES über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen vollständig und richtig zu informieren, (ii) über die Gelegenheit zum Abschluss eines von BETTERHOMES zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollumfänglich Verschwiegenheit zu bewahren und (iii) sämtliche für die Gültigkeit des von BETTERHOMES zu vermittelnden Rechtsgeschäftes notwendigen Bewilligungen einzuholen sowie BETTERHOMES jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche und wahrheitsgetreue Auskunft zu erteilen.

Jede Bekanntgabe der von BETTERHOMES oder deren Makler angebotenen Objekte bzw. der von BETTERHOMES oder deren Makler namhaft gemachten Interessenten durch den AG an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von BETTERHOMES.

Verletzt der AG auch nur eine der vorgenannten Verpflichtungen, so wird er gegenüber BETTERHOMES insbesondere schadenersatzpflichtig, dies auch für einen etwaigen entgangenen Gewinn.

3. Haftungsausschluss

Angebote von BETTERHOMES oder deren Makler sind freibleibend soweit sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet werden. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch BETTERHOMES oder deren Makler sowie den Abgeber sind vorbehalten.

Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben, die auf Informationen des Auftraggebers oder anderer über ein Objekt Verfügungsberechtigter beruhen, wird keine Gewähr geleistet und ist eine Haftung von BETTERHOMES für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen.

Die allfällige Haftung von BETTERHOMES wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt, was der AG zustimmend zur Kenntnis nimmt und akzeptiert. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht von BETTERHOMES wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4. Vermittlungshonorar

Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht und wird fällig, wenn durch Vermittlung (Namhaftmachung) von BETTERHOMES ein Rechtsgeschäft (z. B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Leasing, etc.) zustande kommt. Dies unabhängig davon, ob das vermittelte Rechtsgeschäft mit oder ohne Intervention von BETTERHOMES oder eines ihrer Maklers

¹ Der besseren Lesbarkeit halber wird auf die gleichzeitige Verwendung von geschlechtsspezifischen Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

zustande kommt und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, sowie gleichgültig, ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

Die vereinbarte Vermittlungsvergütung ist nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes unverzüglich nach Rechnungslegung auf das Konto der BETTERHOMES zu entrichten. Vermittlungsvergütungen sind mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich an die BETTERHOMES Real GmbH in A-1100 Wien zu entrichten.

Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft, z. B. Miete statt Kauf, Leasing statt Kauf, etc. abgeschlossen wird oder durch die von BETTERHOMES vermittelten Vertragspartner eine andere als die im Vermittlungsvertrag vorgesehene Liegenschaft (z. B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.

Gleichfalls hat der Auftraggeber an BETTERHOMES die vereinbarte Vermittlungsvergütung zu entrichten, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.

Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von BETTERHOMES namhaft gemachten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt, oder weil der namhaft gemachte Interessent diesem die ihm von BETTERHOMES bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat, ist die vereinbarte Vermittlungsvergütung gleichfalls in voller Höhe zu entrichten und bleibt der Provisionsanspruch von BETTERHOMES unberührt. Für den Fall, dass ein von BETTERHOMES namhaft gemachter Interessent die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes einem Dritten mitteilt und dieser das Geschäft abschließt, haftet der Auftraggeber gegenüber BETTERHOMES für die vereinbarte Vermittlungsvergütung, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung an BETTERHOMES verweigert.

Die Vermittlungsvergütung ist trotz eines Widerrufs fällig und zu entrichten, wenn mit einem von BETTERHOMES namhaft gemachten Interessenten ein Rechtsgeschäft zustande kommt. Der Anspruch von BETTERHOMES auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn (i) das Geschäft zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird, oder (ii) es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von BETTERHOMES oder ihrer Makler gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 MaklerG fällt, oder (iii) wenn und soweit ein Vertrag über ein von BETTERHOMES oder ihrer Makler vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung. Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt.

Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht die Vermittlungsvergütung auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung aber ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre.

Aufwendungen von BETTERHOMES oder ihrer Makler aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die vom AG erteilt werden, sind gesondert und auch dann in angemessener Höhe zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.

5. Alleinvermittlungsauftrag – online

Wegen der Vermittlungsaktivität von BETTERHOMES verzichtet der Auftraggeber bei einem Alleinvermittlungsauftrag innerhalb der vereinbarten Frist darauf, sein Objekt online zur Vermarktung anzubieten.

Wird BETTERHOMES ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, ist der Auftraggeber berechtigt, im eigenen Namen oder durch Dritte seine Immobilie ohne eine webbasierte Inserierung zu vermarkten. Der Auftraggeber ist ebenfalls berechtigt, seine Immobilie selbst oder über Dritte mittels Print-Inseraten zu vermarkten. Eigene Verkaufsbeschilderungen oder solche von fremden Maklern sind jedoch untersagt.

BETTERHOMES hat über die gesamte Vertragsdauer das alleinige Recht zur Online-Vermarktung der Immobilie. Bereits geschaltete Online-Inserate und Werbetafeln sind umgehend zu löschen und zu entfernen.

Wird BETTERHOMES ein Online-Alleinvermittlungsauftrag erteilt, so gebührt BETTERHOMES ein Kostenersatz in der Höhe des vereinbarten Erfolgshonorars zzgl. der entgangenen Interessentenprovision, wenn der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird.

Das Vermittlungshonorar sowie die entgangene Interessentenprovision sind vom Auftraggeber an BETTERHOMES zu leisten, wenn das Geschäft während der Dauer des Online-Vermittlungsauftrags vertragswidrig durch die selbstständige Online-Vermarktung des Auftraggebers oder dessen beauftragten Dritten zustande gekommen ist.

6. Höhe des Honorars

Die Höhe der Vermittlungsvergütung sowohl bei Kauf als auch bei Miete oder Pacht, ist mittels Maklermandat zu vereinbaren und gültig. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar.

Höchstprovision gem. Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (im Nachfolgenden kurz »Immobilienmaklerverordnung« genannt) bei Kauf, Verkauf, Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, ideellem Miteigentum, Wohnungseigentum, Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen oder einer Abgeltung für ein Superädifikat auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück:

Wert bis € 36.336,42	4 %
Wert von € 36.336,42 bis € 48.448,58	€ 1.453,46
mehr als € 48.448,51	3 %

Jeweils zuzüglich MwSt. in der jeweils gesetzlich vorgesehenen Höhe.

BETTERHOMES ist berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren und BETTERHOMES kann aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.

7. Bestandverträge (Miete)

Vermittlungshonorar Höchstprovision zuzüglich gesetzl. MwSt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete über Wohnungen und Einfamilienhäuser aller Art:

Höchstprovision (zzgl. 20 % Ust)		
Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Vermieter*	Mieter (nur wenn Erstauftraggeber)
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM
Höchstprovision (zzgl. 20 % Ust)		
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter **	Vermieter*	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	–
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	–
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	–
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch ½ BMM	–

Höchstprovision (zzgl. 20 % Ust)

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer

Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO)

* Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 % überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird.

** Nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.

Sonstige Provisionen

Gemäß § 23 Immobilienmaklerverordnung ist das Honorar für einzelne Wohnräume in Untermiete mit jeweils 1 BMMZ begrenzt. Honorarüberwälzungsregeln wie beim Kauf.

Im Sinne der §§ 19 Abs. 3, 20 Abs. 3 Immobilienmaklerverordnung darf das Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchsthonorar der Gesamtlaufzeit nicht überschreiten. Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern darf es maximal ½ BMMZ betragen. Geschäftsräume iSd. § 19 Abs. 1 Immobilienmaklerverordnung sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw.

Gemäß § 22 Immobilienmaklerverordnung darf die mit dem Vermieter und mit dem Vormieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder die Einräumung von Rechten jeweils fünf Prozent des vom Mieter dafür geleisteten Betrages (einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer) nicht übersteigen.

Gemäß § 27 Immobilienmaklerverordnung ist das Honorar für die Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die nicht unter §§ 18 – 26 leg.cit. fallen, vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt.

Für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte (z. B. Pacht), gelten die nach dem Maklergesetz geltenden Höchstprovisionen als vereinbart.

Vermittelt BETTERHOMES / der Makler einen Vertrag, mit welchem dem AG oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 % der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provisionen zu bezahlen. Die restlichen 50 % werden mit dem Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten zur Bezahlung fällig.

8. Rücktritt vom Vermittlungsauftrag / Maklermandat

Die Dauer der Vereinbarung bei einem Alleinvermittlungsauftrag ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vermittlungsvertrag. Der Auftraggeber hat einen Widerruf des Vermittlungsauftrages bzw. die selbständige Verwertung der Liegenschaft (z. B. Verkauf, Vermietung etc.) der BETTERHOMES schriftlich mitzuteilen. Verkaufsvormerkungen (Allgemeine Vermittlungsaufträge) werden auf unbestimmte Zeit gegen jederzeitigen Widerruf abgeschlossen.

Sollte nach Ablauf des Vermittlungsvertrags innerhalb von 36 Monaten nach Beendigung des Vertrags an einen Interessenten welcher durch BETTERHOMES namhaft gemacht wurde vermittelt werden, so ist die Vermittlungsvergütung in vereinbarter Höhe geschuldet.

9. Datenschutz

BETTERHOMES verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten auf der Rechtsgrundlage von Art. 6 Abs. 1 lit b DSGVO (Vertragliche oder Vorvertragliche Regelung). Hierzu haben wir für Sie weitere Informationen zusammengestellt, die Sie unter <https://www.betterhomes.at/de/privacy> elektronisch abrufen oder in unserer Geschäftsstelle einsehen können.

10. Gegenseitige Informationspflicht

Der Auftraggeber und BETTERHOMES sind verpflichtet, einander die für die ordnungsgemäße Erfüllung des Vermittlungsvertrags erforderlichen Informationen zu übermitteln.

11. Vertragsrücktritt

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.

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 Punkt 11.

Auf die §§ 3, 3a und 30a KSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Zusatzvereinbarungen

Soweit die AGB und / oder der Vermittlungsvertrag eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz – MaklerG) und der Immobilienmaklerverordnung. Zwingende gesetzliche Regelungen werden von den Bestimmungen dieser AGB und / oder jener im Vermittlungsvertrag nicht berührt.

Sonstige Zusatzvereinbarungen sowie Änderungen und Ergänzungen des Vermittlungsvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. § 10 Abs. 3 KSchG bleibt davon unberührt.

Der Makler ist nicht berechtigt, verbindliche Erklärungen für BETTERHOMES abzugeben und / oder bestehende Vereinbarungen mit dem AG abzuändern bzw. zu modifizieren. Vom AG / Makler auf dem Vermittlungsvertrag oder dem (Miet- / Kauf-)Angebot vorgenommene Ergänzungen und Erklärungen sind unbeachtlich und gelten als nicht vereinbart, sofern und soweit BETTERHOMES diesen Ergänzungen und Erklärungen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat.

13. Sonstiges

Auf diese AGB und den Vermittlungsvertrag gelangt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts zur Anwendung.

Erfüllungsort ist Wien. Für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesen AGB und dem Vermittlungsvertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes am Firmensitz von BETTERHOMES in Wien, 10. Bezirk, vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben hiervon unberührt.

BETTERHOMES behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes nach ihrer Wahl auch die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint.

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser AGB und / oder damit in Zusammenhang stehende Vereinbarungen als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In einem solchen Fall tritt an die Stelle der ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen eine neue Regelung, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern das nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt. Im Fall eines Verbrauchergeschäfts tritt im Fall der Nichtigkeit einer Klausel dieser AGB an ihre Stelle die für Verbraucher vorgesehene gesetzliche Regelung.