

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Spiegelfeld Immobilien GmbH (nachstehend „Spiegelfeld Immobilien“ oder „wir“) wird sohin ausschließlich aufgrund dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen (in Folge „AGB“) tätig. Diese AGB gelten daher für sämtliche Rechtsgeschäfte, insbesondere Maklergeschäfte, mit Spiegelfeld Immobilien. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter usw. gelten ausdrücklich als abbedungen. Soweit in den nächsten Punkten Paragraphen zitiert sind, beziehen sich diese Verweisungen auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Maklergesetzes.
2. Spiegelfeld Immobilien wird als Immobilienmakler aufgrund eines Maklervertrages (Vermittlungsvertrages) und grundsätzlich als Doppelmakler für beide Vertragsparteien des vermittelten Geschäfts tätig. Das von Spiegelfeld Immobilien zur Vermittlung stehende Angebot basiert auf den Angaben des zur Vermittlung stehenden Vertragspartners. Das zur Vermittlung stehende Angebot, unabhängig davon, auf welche Art und Weise es zur Verfügung gestellt wird, stellt kein verbindliches Anbot zum Vertragsabschluss dar, sondern eine Einladung an Interessenten zur Kontaktaufnahme und Anbotsabgabe, sofern im Einzelnen nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Es ist so lange freibleibend und unverbindlich, als nicht eine schriftliche Anbotsabgabe des Abgebers und/oder des zu vermittelnden Dritten vorliegt.
3. Die Provisionspflicht entsteht nach erfolgter Vermittlungstätigkeit der Spiegelfeld Immobilien mit dem rechtswirksamen Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts zwischen dem Auftraggeber und dem von uns namhaft gemachten Dritten. Spiegelfeld Immobilien hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund ihrer Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit rechtswirksamen Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts fällig.
4. Jede Bekanntgabe der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten an dritte Personen bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Wird ein Vertrag
 - 4.1. über ein von uns angebotenes Objekt nicht mit dem Adressaten unseres Angebots, sondern mit einer Person abgeschlossen, welcher dieser Adressat die ihm von uns bekannt gegebene Möglichkeit zum Geschäftsabschluss bekannt gegeben hat;
 - 4.2. nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten, sondern mit einer anderen Person abgeschlossen, welcher die Möglichkeit zu diesem Vertragsabschluss von demselben Interessenten bekannt gegeben wurde, so haftet dieser Adressat unseres Angebotes bzw. unserer Namhaftmachung für die uns hierdurch entgangene vereinbarte Provision (§ 15 Abs 1 z 3).
5. Ebenso haftet der Adressat für die vereinbarte Provision, wenn der Vertragsabschluss
 - 5.1. wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Adressat entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt (§ 15 Abs 1 Z 1);
 - 5.2. nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten erfolgt, sondern zu gleichen Bedingungen mit einer Person zustande kommt, die den Vertrag anstelle des uns namhaft gemachten Interessenten in der Ausübung eines ihr zustehenden gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes abschließt (§ 15 Abs 1 Z 4).
6. Ebenso haftet der Adressat für die vereinbarte Provision, wenn mit dem von uns vermittelten Interessenten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt (§ 15 Abs 1 Z 2). Der uns gemäß § 6 Abs 3 im Falle des Abschlusses eines zweckgleichwertigen Geschäfts jedenfalls zustehende Provisionsanspruch bleibt durch diese Regelung unberührt.
7. Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages haftet uns unser Auftraggeber für die vereinbarte Provision weiters für den Fall, dass
 - 7.1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - 7.2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustande gekommen ist oder
 - 7.3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustande gekommen ist.
8. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen, sofern die Unrichtigkeit und/oder Unvollständigkeit Spiegelfeld Immobilien hätte auffallen müssen. Die Haftung der Spiegelfeld Immobilien für Schäden (ausgenommen für Personenschäden), egal aus welchem Rechtsgrund, – aufgrund leichter Fahrlässigkeit ist, sofern und soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen und grundsätzlich mit der Höhe des vereinbarten Honorars pro Auftrag, jedenfalls aber mit der für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherungssumme der geltenden Vermögenshaftpflichtversicherung begrenzt. Eine Haftung für entgangenen Gewinn, indirekte Schäden oder (Mangel-)Folgeschäden ist ausgeschlossen.

9. Ist dem Empfänger ein angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotserstellung als anerkannt. Sollte der Empfänger ein Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes sein, so hat dieser Spiegelfeld Immobilien binnen 5 Tagen darüber in Kenntnis zu setzen, wenn dieser auf die Bedeutung seines Verhaltens entsprechend hingewiesen wurde.
10. Wir behalten uns vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes nach unserer Wahl die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma (Submakler) mit in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
11. RÜCKTRITTSRECHT

Ist der Auftraggeber Verbraucher, informiert Spiegelfeld Immobilien den Auftraggeber bei Vertragsabschluss über Fernabsatz gem. § 11 Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (nachstehend „FAGG“) oder bei Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten der Spiegelfeld Immobilien über das Rücktrittsrecht des Verbrauchers von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Für die Abgabe der Widerrufserklärung kann die an die AGB angeschlossene Muster-Widerrufserklärung verwendet oder diese auf eine andere Art und Weise abgegeben werden.

Wenn der Auftraggeber diesen Vertrag widerruft, haben wir dem Auftraggeber alle Zahlungen, die wir von ihm erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das der Auftraggeber bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Auftraggeber wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden dem Auftraggeber wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Hat der Auftraggeber verlangt, dass die Leistungserbringung während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat der Auftraggeber einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Auftraggeber uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

12. Dem Auftraggeber stehen die Rücktrittsrechte gemäß §§ 3a und 30a Konsumentenschutzgesetz wie folgt zur Verfügung, wenn dieser Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist:

§ 3a.

(1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, daß die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist,
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt oder
4. der Vertrag dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

§ 30a.

(1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses 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 Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher 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. Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach §§ 11 ff. FAGG – zustehen, bleiben unberührt.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.