

Diese AGB gelten für Dienstleistungen der Firma My4Walls als auch für Lieferungen und Leistungen an dieselbe. Die Firma My4Walls wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig.

My4Walls bietet Dienstleistungen eines Immobilienmaklers an, von der Wertermittlung über die Vermarktung bis zur Übermittlung von Angeboten und der Begleitung vom Vertragsabschluss bis zur Schlüsselübergabe.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird My4Walls als Doppelmakler tätig.

Alle Angebote vom My4Walls sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Verkäufer/Vermieter *vor Annahme eines Anbot*es ein Objekt zwischenzeitlich anderwertig verwerten kann, ebenso können sich Konditionen zwischenzeitig ändern. Der Empfänger muß sich vor Abschluß eines Angebotes über den Letztstand der Konditionen informieren. Ist dem Empfänger ein von My4Walls angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies My4Walls unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.

My4Walls ist berechtigt, Rechnungen und Mahnungen auch per Email zu übermitteln. Rechnungen und Mahnungen sind ausschließlich auf das Bankkonto von My4Walls zu begleichen. Zahlungen an Mitarbeiter von My4Walls haben keine schuldbefreiende Wirkung.

1. Pflichten des Auftraggebers

1.1 Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen, allenfalls die erforderlichen Bewilligungen einzuholen und vorzulegen, den Makler über die anzubietenden Objekte richtig und vollständig zu informieren.

1.2 Mitgeteilte Geschäftsangelegenheiten unterliegen grundsätzlich der Verschwiegenheit.

1.3 Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich von Konditionsänderungen oder der Änderung der Verkaufs-/Vermietungsabsicht zu informieren.

1.4 Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben.

1.5 Weiters verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Vermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben

1.6 Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er My4Walls gegenüber schadenersatzpflichtig, insbesondere für den entgangenen Gewinn.

2. Informationen zum Vermittlungsobjekt

Die von My4Walls weitergegebenen oder veröffentlichten Angaben, Skizzen, Plänen zu Objekten etc. basieren auf Angaben von Abgebern oder Gutachtern. My4Walls übernimmt weder Gewähr noch Haftung für Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, weder hinsichtlich Richtigkeit und tatsächlicher Qualität eines Objektes noch für Schreib-, Druck- oder Übertragungsfehler in den veröffentlichenden Medien.

3. Dauer des Vermittlungsauftrages bzw. des Such- oder Angebotsauftrages

3.1 Die Dauer des Vermittlungsauftrages ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag.

3.2 Die Dauer eines Such-/Angebotsauftrages ist unbefristet. Wünscht der Interessent keine weiteren Angebote mehr, kann er diesen Vertrag jederzeit formlos beenden.

4. Vermittlungshonorar - Provision

4.1 Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Die Provision gebührt dem MaklerIn auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.

4.2 Der Makler ist berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.

4.3 Bemessungsgrundlage für die Höhe der Vermittlungsprovision ist der tatsächlich erzielte Kauf-, Miet- oder Pachtpreis.

Für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte (z.B. Pacht) gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen.

Das Vermittlungshonorar ist in voller Höhe zu entrichten,

4.4 wenn die durch My4Walls vermittelten Vertragspartner anstelle des ursprünglich vereinbarten Rechtsgeschäftes ein zweckgleichgerichtetes Abschließen (z.B. Verkauf statt Vermietung) oder ein anderes als das in der Vermittlungsvereinbarung vereinbarte Objekt zum Vertragsgegenstand wird.

Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der IMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

4.5 wenn der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.

4.6 wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von My4Walls genannten Interessenten sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.

4.7 insbesondere vom Abgeber zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von My4Walls bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt.

4.8 insbesondere vom Interessenten zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von My4Walls bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

5. Alleinvermittlungsauftrag

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich tätig geworden ist. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Für die Dauer des Alleinvermittlungsauftrages werden zusätzlich folgende Provisionstatbestände vereinbart:

Der Auftraggeber hat die vereinbarte Provision auch zu leisten, falls

- 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 Maklers oder

auf andere Art (zB Selbstverkauf) zustandegekommen ist (§ 15 Abs 2 Maklergesetz).

6. Provisionssätze für Kaufverträge

Höchstprovision gem. § 15 Immobilienmaklerverordnung (IMV) 1996, jeweils zuzüglich 20 % USt. bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Immobilien, Immobilienanteilen,
- Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird,
- Unternehmen aller Art und
- Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken

bei einem Wert

- bis € 36.336,42.....4%
- von € 36.336,42 bis EUR 48.448,58€ 1.453,46
- ab € 48.448,58.....3%

7. Provisionssätze für Bestandverträge

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

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter von Gewerbeimmobilien	Mieter von Wohnungen und Einfamilienhäusern
unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM	2 BMM
mind. 3 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) ** bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 BMM	2 BMM Ergänzung auf 3 BMM	1 BMM Ergänzung auf 1,5 BMM
unter 2 Jahren (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) ** bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre ** bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 BMM	1 BMM Ergänzung auf 2 BMM Ergänzung auf 3 BMM	1 BMM
Untermietverträge über einzelne Wohnräume - unabhängig von der Dauer	1 BMM	1 BMM	

BMZ = Bruttomietzinse

8. Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft (§ 30a KSchG)

Ein Auftraggeber/Kunde, der Verbraucher nach § 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; 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.

9. Datenschutz

My4Walls gibt die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weiter.

10. Zusatzvereinbarungen

Soweit diese AGB und Informationen zum Maklervertrag eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform und können nur mit vertretungsbefugten Organen vom My4Walls schriftlich geschlossen werden

11. Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

Der Auftraggeber hat dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung auszuhändigen.

Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.

12. Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. eines Such-/Angebotsauftrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Abschlusses des Vermittlungsauftrages.

Die Ausübung des Widerrufsrechtes bedarf einer eindeutigen Erklärung (z.B. postalischer Brief, E-Mail) des Verbrauchers über den Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen. Es kann dafür das Muster-Widerrufsformular (siehe unten) verwendet werden.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass diese Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechtes vor Ablauf der Widerrufsfrist vom Auftraggeber abgesendet wurde.

Bei Widerruf wird My4Walls alle Zahlungen, welche sie vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei My4Walls 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 gemäß § 11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber 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.

Widerrufsformular

Wenn Sie den mit uns abgeschlossenen Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück. Bitte beachten Sie, dass dieses „spezielle Widerrufsrecht“ für Verbraucher gemäß § 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
My4Walls
Lascygasse 25/2/22
1170 Wien

office@my4walls.at

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

Abgeschlossen am: _____

Name: _____

Anschrift: _____

Ort und Datum: _____

Unterschrift (nur bei Mitteilung auf Papier): _____