

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Boos & Partner KG

1. Geltungsbereich

Die nachstehenden Richtlinien sind die Allgemeinen Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufstandes der Immobilitreuhänder. Sie beziehen sich auf die Tätigkeit der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter sowie der Bauträger, die durch ihre Gewerbeberechtigung(en) Mitglieder einer Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sind.

2. Berufsbekennntnis

Jeder Berufsangehörige hat sich stets offen zu seinem Beruf als Immobilitreuhänder zu bekennen. Er ist aufgrund seiner Vertrauens- und Treuhänderstellung jederzeit zu einem untadeligen Verhalten in allen beruflichen, privaten und finanziellen Belangen verpflichtet und hat alles zu unterlassen, was geeignet ist, das Ansehen des Berufsstandes zu schädigen oder herabzusetzen.

3. Werbung, Berufsbezeichnung

Jeder Berufsangehörige hat bei der Werbung den Grundsatz der Wahrheit zu befolgen und dabei wahrheitswidrige Angaben über die eigene Leistungsfähigkeit und die Ausstattung des eigenen Unternehmens zu unterlassen.

Immobilitreuhänder haben es insbesondere zu unterlassen, mit Provisions- bzw. Honorarnachlässen, offenbar betriebswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Entgelten oder Nebenleistungen oder mit Unentgeltlichkeit ihrer Tätigkeit in Inseraten und öffentlichen Ankündigungen zu werben.

Im geschäftlichen Verkehr sowie bei jedweder Werbung muss neben dem Unternehmensnamen stets die der gewerblichen Tätigkeit (Pkt. 1.) entsprechende Berufsbezeichnung oder die jeweilige geschäftliche Tätigkeit angeführt werden. Abkürzungen des Namens oder andere Bezeichnungen dürfen nur dann verwendet werden, wenn diese kennzeichnungskräftig sind und wenn die Verwendung nicht in einer Weise erfolgt, die geeignet ist, Verwechslungen oder Irreführungen herbeizuführen.

Es ist untersagt, im geschäftlichen Verkehr Berufs- und Funktionsbezeichnungen oder Titel zu führen, die mit dem Beruf in keinem Zusammenhang stehen.

4. Kollegiales und standesgemäßes Verhalten, Schlichtungsversuch

4.1. Es ist Pflicht aller Berufsangehörigen, einander ein höfliches, korrektes und zuvorkommendes Verhalten entgegenzubringen und die geschäftlichen Tätigkeiten gegenseitig nicht zu erschweren.

4.2. Bei Streitfällen und Meinungsverschiedenheiten zwischen Berufsangehörigen haben diese grundsätzlich zunächst eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

4.3. Darüber hinaus ist es Standespflicht jedes Berufsangehörigen, dass er sich in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen, wenn diese nicht einvernehmlich gelöst werden können, zunächst an seine zuständige Innung wendet, die unter Zuziehung aller Beteiligten einen Schlichtungsversuch zu unternehmen hat. Die Verpflichtung, sich an die Innung zu wenden, besteht auch dann, wenn sich ein Berufsangehöriger außerhalb seiner Unternehmenssphäre durch die Berufsausübung eines Kollegen beschwert erachtet.

4.4. Es ist in allen Streitfällen unzulässig und bildet einen schweren Verstoß gegen das Standesansehen, sich durch eine Mieter-, Wohnungseigentümer- oder Konsumentenschutzorganisation vertreten zu lassen.

4.5. Immobilientreuhänder dürfen Verpflichtungen, die sie in Mietverträgen über Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten selbst eingegangen sind und deren Ungültigkeit sie bei Vertragsabschluss kannten oder kennen mussten, nicht anfechten.

4.6. Jeder Berufsangehörige ist verpflichtet, einer Einladung seiner zuständigen Innung bzw. des zuständigen Organs Folge zu leisten oder der an ihn ergangenen Aufforderung zur schriftlichen Äußerung binnen angemessener Frist zu entsprechen, um der Innung die Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben (§ 5 der Fachgruppenordnung) und die Erledigung von Beschwerden Dritter zu ermöglichen. Gegen einen Berufsangehörigen, der diese Verpflichtung verletzt, kann eine Ordnungsstrafe verhängt werden (§ 67 Handelskammergesetz).

5. Verschwiegenheitspflicht

Immobilientreuhänder haben die Verschwiegenheitspflicht zu wahren und Geschäftsvorgänge vertraulich zu behandeln, soweit dies in Erfüllung des Auftrages möglich ist. Über die persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse ihrer Kunden haben sie Stillschweigen zu bewahren. § 7 Immobilienmaklerverordnung bleibt davon unberührt.

6. Meldepflicht unbefugter Gewerbeausübung und grober Verstöße

Das Standesinteresse erfordert von jedem Berufsangehörigen, dass er jede ihm im Bereich des Immobilientreuhandgewerbes bekannt gewordene unbefugte Tätigkeit oder grobe Verstöße gegen zivil- und gewerberechtliche Bestimmungen im Bereich des Immobilientreuhandgewerbes unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen und aller zur Verfolgung erforderlichen Angaben unverzüglich der Innung schriftlich meldet, um wegen solcher Tätigkeiten geeignete Schritte einleiten zu können.

Erläuternde Bemerkung zu Punkt 6.) der "Allgemeinen Richtlinien für Immobilientreuhänder":

Es ist selbstverständliches Interesse des Berufsstandes, diesen gegen Pfuscherei und solche Verstöße zu schützen, die in ihrer Schwere eine Gefährdung des allgemeinen Standesansehens bedeuten. Daraus erfließt das Recht jedes Mitglieds, solche Verstöße an die Innung zu melden. Die Bestimmung statuiert keine unbedingte Meldepflicht, sondern soll denjenigen, der sich zum Schutz in Fragen des Standesrechtes an die Innung wendet, vor mißbräuchlicher Verfolgung des Schädigers der Standesinteressen schützen. Der Hinweis auf andere als gewerberechtliche Normen betrifft nur Bereiche der Standesregeln, die sich, wie das Maklerrecht oder Bauträgervertragsgesetz, aus zivilrechtlichen Bestimmungen ableiten lassen.

7. Fortbildung, Mitarbeiter

7.1. Es ist Pflicht jedes Berufsangehörigen, darauf zu achten, dass er sein Fachwissen und das seiner Mitarbeiter stets auf dem neuesten Stand hält und seine Berufsausübung darauf ausrichtet.

7.2. Jeder Berufsangehörige ist dafür verantwortlich, dass sich seine Angestellten oder Beauftragten im Geschäftsverkehr ausdrücklich als solche bekennen und sich standesgemäß im Sinne der für die Berufsausübung geltenden Rechtsvorschriften sowie dieser Richtlinien verhalten.

Allg. Ges. Provisionsbestimmungen

Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 6 Abs 4; 7 Abs 1; 10 und 15 Maklergesetz § 6 (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluß durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen § 15

(1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, daß

1. das im Maklervertrag 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;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluß mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, daß

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Hinweis auf § 30 b Konsumentenschutzgesetz sowie auf die Zulässigkeit der Doppelmaklertätigkeit § 30 b. Der Immobilienmakler hat vor Abschluß des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, daß er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluß des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist.

Die Höhe der Vermittlungs-provision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen.

Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG. Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.