

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

I. Allgemeiner Teil

- 1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“ genannt) in der jeweils geltenden Fassung gelten für die gesamte Geschäftsverbindung (Kauf, Verkauf und Tausch, Miete und Pacht) zwischen dem Kunden und der Firma Dr. Kraml & Partner Immobilienentwicklungs GmbH, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 13, (im folgenden kurz „Makler“ genannt). Der Makler wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter etc. des Auftraggebers (AG) gelten als abbedungen.
- 1.2 Allenfalls bestehende allgemeine Geschäftsbedingungen oder wie immer geartete sonstige standardisierte Vertragskonditionen des Kunden werden durch diese AGB außer Kraft gesetzt und ersetzt. Davon abweichende Geschäftsbedingungen sind auch dann nicht anzuwenden, wenn Schriftstücke oder Erklärungen des jeweiligen Vertragspartners auf diese verweisen.
- 1.3 Abweichungen von den vorliegenden AGB sind nur dann verbindlich, wenn sie vor oder im Zuge des Vertragsabschlusses zwischen dem Kunden und dem Makler ausdrücklich schriftlich vereinbart wurden.
- 1.4 Zu anderen als den in diesen AGB festgelegten Bedingungen oder vom Makler allenfalls schriftlich ausdrücklich anerkannten Abweichungen kommt unbeschadet eines allfälligen auf anderer Rechtsgrundlage basierenden Provisionsanspruches des Maklers ein Vertrag nicht zustande.
- 1.5 Änderungen der AGB erlangen mit Beginn des Monats, der der Verständigung des Kunden folgt, Rechtsgültigkeit für alle gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen, sofern bis zu diesem Zeitpunkt nicht ein schriftlicher Widerspruch des Kunden beim Makler einlangt. Als Verständigung in diesem Sinne gilt auch die Kundmachung der AGB auf der Website des Maklers unter www.kraml-partner.at.
- 1.6 Die Vertragsbeziehung unterliegt diesen AGB sowie den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbes. dem Maklergesetz lt. BGBl 1996/262 in der jeweils geltenden Fassung, der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV, BGBl 297/1996 in der jeweils geltenden Fassung) sowie dem Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140 in der jeweils geltenden Fassung.
- 1.7 Sofern dem keine zwingende gesetzliche Regelung (insbes. des KSchG) entgegensteht, gehen die AGB der gesetzlichen Regelung vor. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ungültig, unwirksam oder undurchführbar sein, hat dies keinen Einfluss auf die übrigen Bestimmungen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine dem Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht am nächsten kommende Bestimmung ersetzt.
- 1.8 Der Makler behält sich das Recht vor, sich zur Vertragserfüllung anderer befugter Immobilienmakler zu bedienen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten. Überhaupt ist der Makler ermächtigt, seine Pflichten oder den gesamten Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung einem Dritten zu überbinden und haftet in diesen Fällen nur für das Auswahlverschulden. Hinsichtlich Verbrauchergeschäften ist der Makler auf eigenes Risiko ermächtigt, andere Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen aus dem Vertragsverhältnis zu beauftragen.
- 1.9 Mündliche Nebenabreden sind – ausgenommen gegenüber Konsumenten im Sinne des KSchG abgegebener Erklärungen und Zusicherungen – nicht wirksam.

II. Angebot, Vertragsabschluss und Vermittlungsauftrag

- 2.1 Der Vertragsabschluss erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieser AGB und der im Angebot ersichtlichen Konditionen. Zum Vertragsabschluss bedarf es keiner schriftlichen Bestätigung des Kunden oder des Maklers.
- 2.2 Angebote des Maklers an Interessenten sind stets freibleibend und unverbindlich, insbes. ist eine zwischenzeitige andere Verwertung (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch den Makler oder den Abgeber selbst vorbehalten.

2.3 Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage der Tätigkeit des Maklers. Ein Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. Der Auftraggeber ist im besonderen verpflichtet,

- a) den Makler über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren,
- b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines vom Makler zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständige Verschwiegenheit zu wahren,
- c) sämtliche für die Gültigkeit des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderliche Bewilligungen einzuholen und dem Makler jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen. Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er dem Makler gegenüber schadenersatzpflichtig, dies gilt auch für einen entgangenen Gewinn des Maklers.
Der Auftraggeber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass alle Angebote aufgrund der dem Makler vom anderen Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen ist.

2.4 Alle Erklärungen an den Makler durch den Abgeber oder den Interessenten über bedeutsame Inhalte können rechtswirksam nur in schriftlicher Form erfolgen.

III. Provisionsanspruch

3.1 Der Kunde ist in allen in § 6 Maklergesetz genannten Fällen zur Zahlung einer Provision verpflichtet. Insbesondere besteht diese Verpflichtung für den Fall, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

Hierfür gilt:

- a) Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der namhaft gemachten Interessenten an dritte Personen bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers.
- b) Wird ein Vertrag über ein vom Makler angebotenes Objekt nicht mit dem Adressaten des Angebotes, sondern mit einer Person abgeschlossen, welcher dieser Adressat die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Geschäftsabschluss bekannt gegeben hat, besteht die Verpflichtung zur Zahlung der Provision durch diese Person.
- c) Wird ein Vertrag über ein vom Makler angebotenes Objekt nicht mit dem vom Makler 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 des Angebotes bzw. der Namhaftmachung durch den Makler für die dem Makler hierdurch entgangene tarifmäßige Provision (§ 15 Abs.1, Z3).
- d) Ebenso haftet der Adressat für die tarifmäßige Provision, wenn der Vertragsabschluss 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, Z1).
- e) Wenn ein Vertragsabschluss über ein vom Makler angebotenes Objekt nicht mit dem vom Makler namhaft gemachten Interessenten erfolgt, sondern zu gleichen Bedingungen mit einer Person zustande kommt, die den Vertrag anstelle des vom Makler namhaft gemachten Interessenten in der Ausübung eines ihr zustehenden gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes abschließt (§15 Abs.1 Z4), besteht ebenfalls die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision.
- f) Ebenso haftet der Adressat für die tarifmäßige Provision des Maklers, wenn mit dem vom Makler vermittelten Interessenten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt (§ 15 Abs.1, Z2). Der dem Makler gemäß § 6 Abs. 3 im Falle des Abschlusses eines zweckgleichwertigen Geschäftes jedenfalls zustehende Provisionsanspruch bleibt durch diese Regelung unberührt.

3.2 Der Anspruch auf die Provision des Maklers entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes, i.e. die Einigung (Herstellung und Willensübereinstimmung) zum Abschluss eines Vertrages über das vom Makler angebotene Objekt bzw. mit dem namhaft gemachten Interessenten. Dafür ist es gleichgültig, ob diese Einigung mit oder ohne Intervention des Maklers bzw. zu welcher Zeit zustande gekommen ist, sowie ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

3.3 Sollte einem Kunden ein Objekt, das ihm vom Makler angeboten wird, bereits zuvor direkt vom Abgeber oder einem anderen Dritten als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar angeboten worden sein, so hat der Kunde den Makler hierüber unverzüglich, längstens jedoch binnen 48 Stunden (Zugang) ab Erhalt des Angebotes des Maklers nachweisbar und schriftlich über diesen Umstand zu informieren, andernfalls gilt die Angebotsstellung als anerkannt.

Sollte über diesen Umstand Uneinigkeit bestehen, so trifft den Kunden die Beweislast. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet im Falle des Zustandekommens eines gültigen Vertrages über das angebotene Objekt einen Provisionsanspruch des Maklers.

- 3.4 Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt aus den in § 7 Abs 2 Maklergesetz genannten Gründen. Im Fall einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch des Maklers jedoch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung jedoch ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre.
- 3.5 Die Höhe des Provisionsanspruches bemisst sich an der tatsächlichen wirtschaftlichen Gegenleistung. Im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem vermittelten Objekt stehende Erweiterungen des zwischen dem Kunden und dem Makler abgeschlossenen Vertrages, nicht aber Einschränkungen dieses Vertrages, wirken sich auf die Höhe des Provisionsanspruches des Maklers aus, sofern diese Erweiterungen binnen sechs Monaten nach Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Vertrages vereinbart werden.
- 3.6 Besondere Bestimmungen über den Provisionsanspruch des Maklers im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages: Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages haftet der Auftraggeber dem Makler gegenüber für die tarifmäßige Provision weiters für den Fall, dass
 - a) der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird.
 - b) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist oder
 - c) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

IV. Zahlungsbedingungen

- 4.1 Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen.
- 4.2 Alle vom Kunden vertraglich zu erbringenden Zahlungen sind binnen 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig.
- 4.3 Der Kunde hat dem Makler Änderungen seines Namens, seiner Zahlstelle, einen Wechsel von vertretungsbefugten Organen sowie Änderungen von Rechtsform, Gesellschaftsbezeichnung, Firma oder der Firmenbuchnummer unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Ist keine diesbezügliche Änderungsmeldung erfolgt, gelten Schriftstücke als dem Kunden zugegangen, wenn sie an die von ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse oder – sofern er nicht Verbraucher im Sinne des KSchG ist – Zahlstelle abgesandt wurden.
- 4.4 Alle angegebenen Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden getrennt ausgewiesen.
- 4.5 Im Zweifel werden Zahlungen des Kunden selbst ungeachtet anders lautender Widmungserklärungen des Kunden - sofern dieser nicht Verbraucher im Sinne des KSchG ist - auf die jeweils älteste Schuld angerechnet. Die Anrechnung erfolgt zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf das offene Kapital.
- 4.6 Zahlungen gelten erst als getätigt, wenn sie auf dem Konto des Maklers eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisungen trägt der Kunde.
- 4.7 Die Zurückbehaltung von Zahlungen, die nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruhen, oder die Aufrechnung mit Gegenforderungen, die nicht rechtskräftig festgestellt sind oder vom Makler nicht anerkannt wurden, ist unzulässig. Dieses Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot gilt nicht für Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG.
- 4.8 Gerät der Kunde mit einer Zahlung in Verzug, so ist der Makler berechtigt, dem Kunden Verzugszinsen in Höhe von 9 % per anno, die tatsächlich angefallenen notwendigen und zweckentsprechenden Mahn- und Inkassoaufwendungen, wobei sich der Makler auch Dritter bedienen kann, sowie die angefallenen zweckdienlichen Rechtsanwaltskosten nach dem Rechtsanwaltstarifgesetz in der gültigen Fassung zu verrechnen. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Schadens bleibt dem Makler ausdrücklich vorbehalten.
- 4.9 Der Kunde wird darauf hingewiesen, dass der Makler berechtigt ist, die Verfolgung seiner Forderung nach der ersten Mahnstufe an ein Inkassoinstitut oder an einen Rechtsanwalt zu übergeben.

4.10 Kommt der Kunde mit der Zahlung eines nicht unerheblichen Betrages der Rechnung in Verzug und wurde er unter Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist erfolglos gemahnt, so sind allenfalls nach bereits erfolgter Rechnungslegung gewährte Nachlässe obsolet und die ursprünglich (vor Rechnungslegung) vereinbarte Provisionshöhe fällig.

V. Gewährleistung, Haftung

- 5.1 Sämtliche auf das vermittelte Objekt Bezug habende Informationen und Angaben werden unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers weitergegeben. Für die Richtigkeit dieser Angaben oder Informationen wird vom Makler jedoch keine Gewähr geleistet.
- 5.2 Der Makler haftet dem Kunden gegenüber aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen. Die Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit des vermittelten Objektes wird ausgeschlossen, sofern es sich hierbei nicht um eine ausdrücklich dem Kunden gegenüber zugesagte Eigenschaft des Objektes handelt.
- 5.3 Der Makler übernimmt keine Haftung für die rechtliche Gestaltung und den Inhalt des über das Objekt abgeschlossenen Vertrages. Sollte der Kunde dies wünschen, so wird der Makler gerne den Kontakt zu einem mit der Materie betrauten Rechtsanwalt herstellen. Anfallende Rechtsberatungskosten sind diesfalls vom Kunden zu bezahlen.
- 5.4 In Folge allenfalls fehlerhafter Dienstleistung haftet der Makler nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verschulden. Ausgenommen davon sind Personenschäden von Verbrauchern. Eine weitergehende Haftung des Maklers, insbesondere für Folgeschäden, wird Unternehmern gegenüber zur Gänze, Verbrauchern gegenüber nur im Fall leichter Fahrlässigkeit, ausgeschlossen, insbesondere wird keine Haftung für eine wie immer geartete Mangelhaftigkeit der angebotenen Dienstleistung, die auf höherer Gewalt oder auf anderen vom Makler nicht zu vertretenden Umstände beruht, übernommen.
- 5.5 Die Haftung des Maklers ist für jedes schadenverursachende Ereignis gegenüber der Gesamtheit der Geschädigten sowie gegenüber dem Einzelnen mit der Höhe der gesetzlich festgelegten Haftung beschränkt. Soweit das Vertragsverhältnis dem KSchG unterliegt, gilt diese Betragsbeschränkung allerdings nur für den Fall der leichten Fahrlässigkeit, nicht jedoch für Personenschäden.
- 5.6 Der Makler haftet nicht für Schäden, die durch den Kunden aufgrund der Nichtbeachtung des zwischen ihm und dem Makler abgeschlossenen Vertrages und seiner Bestandteile sowie insbesondere durch Nichtbeachtung dieser AGB verursacht wurden.
- 5.7 Der Makler haftet nicht für Verzögerungen oder Leistungshindernisse, die auf Umständen außerhalb seines Verantwortungsbereiches beruhen. Insbesondere haftet der Makler in keiner Weise für Schäden, die durch Handlungen Dritter (bei Verbraucherverträgen gilt dies nicht für Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 1313a ABGB), höhere Gewalt, Handlungen des Kunden oder durch sonstige, außerhalb der Sphäre des Maklers gelegene Ursachen hervorgerufen wurden.
- 5.8 Die Ersatzpflicht des Maklers für alle Personen- und Sachschäden, die dem Adressaten oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines vom Makler angebotenen Objektes, insbesondere auch einer Baustelle, entstehen, ist ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Pflicht zur Erhaltung des Objektes oder die durchgeführten Bauarbeiten vom Makler, über dessen Auftrag oder von Dritten oder über deren Auftrag durchgeführt werden. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Dritte, insbesondere für jene Personen, die mit Willen des Adressaten oder Interessenten an einer Besichtigung teilnehmen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich, wenn der Schaden auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten des Erfüllungsgehilfen des Maklers beruht, der den Adressaten oder Interessenten mit unserem Einverständnis in das Objekt führt.

VI. Konsumentenschutz

- 6.1 Bei Geschäften mit Kunden, die Verbraucher im Sinne des KSchG sind, wird auf die Bestimmungen des KSchG hingewiesen, insbesondere das in den §§ 3 und 30a geregelte Rücktrittsrecht. Dieses wird vom Makler bei seiner Vermittlungstätigkeit an den Verbraucher in schriftlicher Form übergeben.
- 6.2 Sofern das KSchG in seiner geltenden Fassung zwingende Bestimmungen vorsieht, die diesen AGB widersprechen sollten, gehen die entsprechenden Bestimmungen des KSchG jenen dieser AGB vor.

6.3 Insbesondere ist für Verbrauchergeschäfte auch der Gerichtsstand beim Gericht des Wohnsitzes, des gewöhnlichen Aufenthaltes oder des Ortes der Beschäftigung des Verbrauchers vereinbart. In diesem Fall ist der in Pkt. 8.2 der AGB geregelte Gerichtsstand lediglich ein Wahlgerichtsstand.

VII. Datenschutz

7.1 Bei der Speicherung und Verarbeitung von Kundendaten wird der Makler die einschlägigen gesetzlichen Datenschutzbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung beachten.

7.2 Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften auch unter Anlegung von Verbindungsdaten, vom Makler gespeichert werden. Verbindungsdaten werden umgehend gelöscht, wenn der zur Speicherung erforderliche Zweck wegfällt.

7.3 Der Kunde erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass seine Daten zu Marketingzwecken vom Makler genutzt werden. Diese Zustimmungserklärung dazu kann vom Kunden jederzeit schriftlich widerrufen werden.

VIII. Erfüllungsort, Rechtswahl, Gerichtsstand

8.1 Erfüllungsort ist der Firmensitz des Maklers in 2130 Mistelbach. Für Verbraucher gilt die Bestimmung des § 14 KSchG.

8.2 Für alle aus oder im Zusammenhang mit Verträgen bzw. Vereinbarungen zwischen dem Kunden und dem Makler resultierenden Streitigkeiten werden soweit zulässig als ausschließlicher Gerichtsstand Korneuburg und die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Mistelbach vereinbart.

8.3 Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes.