

Allgemeine Geschäftsbedingungen

I. Allgemeiner Teil

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“) in der jeweils geltenden Fassung gelten für die gesamte Geschäftsverbindung zwischen dem Kunden und der Firma Realis Consulting GmbH, Getreidemarkt 14/17, A-1010 Wien, (in der Folge der „Makler“).

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 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.realis-consulting.at

1.6 Die Vertragsbeziehung unterliegt diesen AGB sowie den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere dem Maklergesetz BGBl 1996/262 in seiner geltenden Fassung, der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV, BGBl 297/1996 in ihrer geltenden Fassung) sowie dem dem Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140 in seiner geltenden Fassung.

1.7 Sofern dem keine zwingende gesetzliche Regelung entgegensteht, gehen die AGB der gesetzlichen Regelung vor. Sollten einzelne Bestimmungen der AGB unwirksam oder undurchführbar sein, so hat dies keinen Einfluss auf die übrigen Bestimmungen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als eine dem Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht am nächsten kommende Bestimmung ersetzt.

1.8 Der Makler behält sich das Recht vor, sich zur Vertragserfüllung anderer Immobilienmakler zu bedienen, sofern die Provisionshöhe hierdurch nicht beeinflusst wird. 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 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 – mit Ausnahme Verbrauchern gegenüber abgegebenen Erklärungen und Zusicherungen – nicht wirksam.

II. Angebot und Vertragsabschluss

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 sind freibleibend und unverbindlich. Insbesondere sind eine zwischenzeitige andere Verwertung (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch den Makler oder den Abgeber vorbehalten.

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 dem Makler mit einem Dritten zustande kommt.

3.2 Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes.

3.3 Sollte einem Kunden ein Objekt, das ihm vom Makler angeboten wird, bereits zuvor direkt vom Abgeber oder einem anderen Dritten (als verkäuflich, vermietet 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. 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 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Namhaftmachung des vermittelten Objektes und Geschäftspartners unabhängig davon, ob der vermittelte Vertrag mit oder ohne Intervention des Maklers und unabhängig davon, wann er zustande gekommen ist.

3.6 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 Abgeber 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.

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 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 Konsumentenschutzgesetzes 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 12 % 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 Rechtsanwaltsstarifgesetz 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 bezughabende Informationen und Angaben werden unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eitergegeben. Für die Richtigkeit dieser Angaben oder Informationen wird keine Gewähr geleistet.

5.2 Der Makler haftet dem Kunden gegenüber im Übrigen 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 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 Umständen beruht, übernommen.

5.5 Die Haftung des Maklers ist für jedes schadenverursachende Ereignis gegenüber der Gesamtheit der Geschädigten mit EUR 10.000,00, gegenüber dem Einzelnen mit EUR 2.000,00 beschränkt. Soweit das Vertragsverhältnis dem KSchG unterliegt, gilt diese Betragsbeschränkung allerdings nur für den Fall der leichten Fahrlässigkeit und nicht 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 Umstände 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), höherer Gewalt, Handlungen des Kunden oder durch sonstige, außerhalb der Sphäre des Maklers gelegene Ursachen hervorgerufen wurden.

VI. Konsumentenschutz

6.1 Hinsichtlich Kunden, die Verbraucher sind, wird auf die Bestimmungen des KSchG, insbesondere das in den §§ 3 und 30a geregelte Rücktrittsrecht, hingewiesen.

6.2 Sofern das KSchG in seiner geltenden Fassung zwingende Bestimmungen vorsieht, die diesen AGB widersprechen sollten, gehen die entsprechenden Bestimmungen 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. Diesfalls ist der in Pkt. 8.2 geregelte Gerichtsstand lediglich ein Wahlgerichtsstand.

VII. Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträge (Maklerverträge)

7.1 Für den Verbraucher besteht bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gemäß § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung ist an keine Form gebunden.

7.2 Wenn der Makler vor Ablauf dieser 14tägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z.B. Übermittlung von Exposés oder Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

7.3 Als vollständige Dienstleistungserbringung des Maklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

7.4 Im Falle eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

VIII. Datenschutz

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

8.2 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.

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

IX. Erfüllungsort, Rechtswahl, Gerichtsstand

9.1 Erfüllungsort ist Wien, Innere Stadt. Für Verbraucher gilt § 14 KSchG.

9.2 Für alle aus oder im Zusammenhang mit Verträgen zwischen dem Kunden und dem Makler resultierenden Streitigkeiten werden, soweit zulässig, als ausschließlicher Gerichtsstand Wien und die ausschließliche Zuständigkeit des Handelsgerichtes Wien vereinbart.

9.3 Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes.