

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 Mag.F.J.Flatscher KG, 6020 Innsbruck, (im folgenden kurz „Immobilienmakler“ genannt). Der Immobilienmakler 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 Immobilienmakler ausdrücklich schriftlich vereinbart wurden.

1.4 Zu anderen als den in diesen AGB festgelegten Bedingungen oder vom Immobilienmakler allenfalls schriftlich ausdrücklich anerkannten Abweichungen kommt unbeschadet eines allfälligen auf anderer Rechtsgrundlage basierenden Provisionsanspruches des Immobilienmaklers 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 Immobilienmakler einlangt. Als Verständigung in diesem Sinne gilt auch die Kundmachung der AGB auf der Website des Immobilienmaklers unter www.flatscher.at.

1.6 Die Vertragsbeziehung unterliegt diesen AGB sowie den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbes. dem Immobilienmaklergesetz 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmaklers.

2.2 Angebote des Immobilienmaklers an Interessenten sind stets freibleibend und unverbindlich, insbes. ist eine zwischenzeitige andere Verwertung (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch den Immobilienmakler oder den Abgeber selbst vorbehalten.

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

- a) den Immobilienmakler über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren,
- b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines vom Immobilienmakler zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständige Verschwiegenheit zu wahren,
- c) sämtliche für die Gültigkeit des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderliche Bewilligungen einzuholen und dem Immobilienmakler jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen.

Verletzt der Auftraggeber die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er dem Immobilienmakler gegenüber schadenersatzpflichtig, dies gilt auch für einen entgangenen Gewinn des Immobilienmaklers. Der Auftraggeber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass alle Angebote aufgrund der dem Immobilienmakler vom anderen Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung des Immobilienmaklers für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen ist.

2.4 Alle Erklärungen an den Immobilienmakler 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 Immobilienmaklergesetz 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 Immobilienmaklers mit einem Dritten zustande kommt.

Hierfür gilt:

- a) Jede Bekanntgabe der vom Immobilienmakler angebotenen Objekte bzw. der namhaft gemachten Interessenten an dritte Personen bedarf der vorherigen Zustimmung des Immobilienmaklers.
- b) Wird ein Vertrag über ein vom Immobilienmakler angebotenes Objekt nicht mit dem Adressaten des Angebotes, sondern mit einer Person abgeschlossen, welcher dieser Adressat die ihm vom Immobilienmakler 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 Immobilienmakler angebotenes Objekt nicht mit dem vom Immobilienmakler 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 Immobilienmakler für die dem Immobilienmakler 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 Immobilienmakler angebotenes Objekt nicht mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten erfolgt, sondern zu gleichen Bedingungen mit einer Person zustande kommt, die den Vertrag anstelle des vom Immobilienmakler 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 Immobilienmaklers, wenn mit dem vom Immobilienmakler vermittelten Interessenten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers fällt (§ 15 Abs.1, Z2). Der dem Immobilienmakler 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 Immobilienmaklers entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes, i.e. die Einigung (Herstellung und Willensübereinstimmung) zum Abschluss eines Vertrages über das vom Immobilienmakler angebotene Objekt bzw. mit dem namhaft gemachten Interessenten. Dafür ist es gleichgültig, ob diese Einigung mit oder ohne Intervention des Immobilienmaklers bzw. zu welcher Zeit zustande gekommen ist, sowie ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

3.3. Ein solches provisionspflichtiges Rechtsgeschäft liegt auch dann vor, wenn anstelle des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande kommt, mit welchem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), wobei mit Abschluss des Optionsvertrages 50% der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zur Zahlung fällig wird. Die restlichen 50% werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten zur Zahlung fällig. Ist die Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf Vermittlung eines Optionsvertrages gerichtet und kommt dieser zustande, wird dagegen die volle Provision mit Abschluss des Optionsvertrages zur Zahlung fällig.

3.4 Ist dem Empfänger ein von Mag.F.J.Flatscher KG oder Manuel Flatscher, 6020 Innsbruck angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies unverzüglich, längstens binnen 24h nach Erhalt mittels einer nachvollziehbaren Art und Weise mitzuteilen. Er wird dabei auch angeben, wann und vom wem die Geschäftsmöglichkeit bereits mitgeteilt wurde. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt. Sollte über diesen Umstand Uneinigkeit bestehen, so trifft den Kunden/Empfänger die Beweislast. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen begründet im Falle des Zustandekommens eines gültigen Vertrages über das angebotene Objekt einen Provisionsanspruch des Immobilienmaklers.

3.5 Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers entfällt aus den in § 7 Abs 2 Immobilienmaklergesetz genannten Gründen. Im Fall einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers jedoch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung jedoch ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre.

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 Immobilienmakler abgeschlossenen Vertrages, nicht aber Einschränkungen dieses Vertrages, wirken sich auf die Höhe des Provisionsanspruches des

Immobilienmaklers aus, sofern diese Erweiterungen binnen sechs Monaten nach Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Vertrages vereinbart werden.

3.7 Besondere Bestimmungen über den Provisionsanspruch des Immobilienmaklers im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages: Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages haftet der Auftraggeber dem Immobilienmakler 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 Immobilienmaklers zustande gekommen ist oder

c) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Immobilienmaklers 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmaklers 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmakler berechtigt, dem Kunden Verzugszinsen in Höhe von 9 % per anno, die tatsächlich angefallenen notwendigen und zweckentsprechenden Mahn- und Inkassoaufwendungen, wobei sich der Immobilienmakler 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 Immobilienmakler ausdrücklich vorbehalten.

4.9 Der Kunde wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler 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 Immobilienmakler jedoch keine Gewähr geleistet.

5.2 Der Immobilienmakler 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 Immobilienmakler übernimmt keine Haftung für die rechtliche Gestaltung und den Inhalt des über das Objekt abgeschlossenen Vertrages. Sollte der Kunde dies wünschen, so wird der Immobilienmakler 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 Immobilienmakler nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verschulden. Ausgenommen davon sind Personenschäden von Verbrauchern. Eine weitergehende Haftung des Immobilienmaklers, 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 Immobilienmakler nicht zu vertretenden Umständen beruht, übernommen.

5.5 Die Haftung des Immobilienmaklers 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 Immobilienmakler haftet nicht für Schäden, die durch den Kunden aufgrund der Nichtbeachtung des zwischen ihm und dem Immobilienmakler abgeschlossenen Vertrages und seiner Bestandteile sowie insbesondere durch Nichtbeachtung dieser AGB verursacht wurden.

5.7 Der Immobilienmakler haftet nicht für Verzögerungen oder Leistungshindernisse, die auf Umständen außerhalb seines Verantwortungsbereiches beruhen. Insbesondere haftet der Immobilienmakler 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 Immobilienmaklers gelegene Ursachen hervorgerufen wurden.

5.8 Die Ersatzpflicht des Immobilienmaklers für alle Personen- und Sachschäden, die dem Adressaten oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines vom Immobilienmakler 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 Immobilienmakler, 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 Immobilienmaklers 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmakler 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 Immobilienmakler genutzt werden. Diese Zustimmungserklärung dazu kann vom Kunden jederzeit schriftlich widerrufen werden.

VIII. Erfüllungsort, Rechtswahl, Gerichtsstand

8.1 Erfüllungsort ist der Firmensitz des Immobilienmaklers in 6020 Innsbruck. 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 Immobilienmakler resultierenden Streitigkeiten werden soweit zulässig als ausschließlicher Gerichtsstand Innsbruck vereinbart.

8.3 Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes.

8.4 Salvatorische Klausel: Eine allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Geltung der übrigen nicht.