

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (IMMOBILIENMAKLER)**

der beate blum estate e.U.

### **1. Allgemeines und Geltungsbereich**

- 1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“ genannt) regeln in ihrer jeweiligen Fassung das Rechtsverhältnis zwischen unseren Geschäftspartnern (Auftraggebern, Abgebern, Übernehmern, Interessenten oder vermittelten Dritten, im Folgenden jeweils kurz „Geschäftspartner“ genannt) und uns bei der Vermittlung von Immobilien, sofern nicht ausdrücklich und schriftlich Gegenteiliges vereinbart ist. Sofern ein separater schriftlicher Maklervertrag spezifischere Bestimmungen enthält, gehen diese diesen AGB vor und gelten für das jeweilige Rechtsgeschäft, jedoch nicht für etwaige Folgegeschäfte (für welche mangels separater schriftlicher Vereinbarung sohin diese AGB gelten). Im Fall von Verbrauchergeschäften im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes gelten diese AGB soweit, als sie nicht zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes oder sonstigen zwingenden Verbraucherschutzvorschriften widersprechen.
- 1.2. Mit schriftlicher, persönlicher oder sonst wie immer gearteter Aufnahme eines Geschäftsverkehrs betreffend die Vermittlung einer Immobilie anerkennt der Geschäftspartner diese AGB. Diese AGB gelten sohin auch für künftige Rechtsgeschäfte und Geschäftsbeziehungen betreffend die Vermittlung von Immobilien, selbst wenn nicht ausdrücklich auf sie Bezug genommen wird.
- 1.3. Anders lautenden Bedingungen unseres Geschäftspartners wird hiermit widersprochen. Auch ein Hinweis auf solche durch den Geschäftspartner auf Rechnungen oder sonstigen Schriftstücken (auch während der Vertragsdauer oder der Geschäftsbeziehung) führt nicht zu deren Anerkennung oder Geltung.
- 1.4. Wir und der Geschäftspartner werden in Folge zusammen als die „Vertragspartner“ bezeichnet.
- 1.5. Wir sind nicht verpflichtet, die Vertretungsbefugnis der für den Geschäftspartner handelnden Personen zu überprüfen. Der Geschäftspartner hat die (Willens- und Wissens-) Erklärungen der für ihn handelnden bzw für ihn auftretenden Personen aus seinem Unternehmen gegen sich gelten zu lassen.

### **2. Grundlagen unserer Tätigkeit als Immobilienmakler**

- 2.1. Wir werden bei Abschluss eines Vermittlungsvertrags (Alleinvermittlungsauftrag oder schlichter Maklervertrag) als Immobilienmakler tätig. Ein Vermittlungsvertrag kann schriftlich oder mündlich zustande kommen. Ein Vermittlungsvertrag kann auch konkludent zustande kommen, wie insbesondere durch Duldung einer Vermittlungstätigkeit durch uns, zB bei Übermittlung bzw Übergabe von Plänen, sonstigen Unterlagen oder Schlüsseln zum Objekt.
- 2.2. Der Auftraggeber als Abgeber (Verkäufer bzw Bestandgeber) leistet Gewähr, dass er über das zu vermittelnde Objekt Verfügungsbefugt ist oder vom Verfügungsberechtigten entsprechend bevollmächtigt wurde.
- 2.3. Mangels anderslautender schriftlicher Vereinbarung werden wir als Doppelmakler für beide Vertragsparteien (Abgeber einerseits und Interessent bzw Übernehmer andererseits) tätig.
- 2.4. Die von uns präsentierten bzw zur Verfügung gestellten Präsentationen bzw Angebote basieren auf den vom Abgeber (Verkäufer bzw Bestandgeber) zur Verfügung gestellten Daten und Informationen (zB über Größe, Ertrag, Zustand etc) über das zu vermittelnde Objekt, für welche wir keine Gewähr oder Haftung übernehmen. Wir sind nicht verpflichtet, die vom Abgeber erhaltenen Daten und Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen, sondern dürfen auf deren Richtigkeit vertrauen. Etwaige in den Präsentationen

bzw Angeboten enthaltenen Planskizzen sind nicht maßstabsgetreu und beinhalten auch keine Naturmaße. Eine Gewähr oder Haftung für etwaige Übermittlungs-, Schreib-, oder Druckfehler ist ausgeschlossen. Sollte der Abgeber uns unrichtige Daten zur Verfügung stellen und/oder unrichtige oder unvollständige Informationen erteilen, haftet er uns für sämtliche dadurch entstehende Schäden (einschließlich entgangenen Gewinn).

- 2.5. Sämtliche von uns präsentierten oder weitergeleiteten Angebote sind solange freibleibend und unverbindlich, bis eine schriftliche Anbots- bzw Annahmeerklärung des Interessenten (= vermittelten Dritten) bzw des Abgebers (Verkäufers oder Bestandgebers) erfolgt bzw vorliegt. Der Abgeber ist vor Annahme eines Anbots bzw vor Vertragsabschluss nicht gebunden; dh es könnte grundsätzlich jederzeit zu einem (Zwischen)Verkauf bzw zu einer (Zwischen)Inbestandgabe an einen Dritten kommen.
- 2.6. Dem Geschäftspartner ist es untersagt, die ihm von unserer Seite zur Verfügung gestellten Unterlagen, wie Angebote, Expose, Präsentationen, Planskizzen etc, zu vervielfältigen oder Dritten zu überlassen.
- 2.7. Ist dem Auftraggeber ein von uns angebotenes Objekt bereits als Geschäftsgelegenheit bekannt oder wird ihm dies bekannt, hat er uns dies unverzüglich schriftlich unter Anschluss entsprechender Nachweise mitzuteilen.
- 2.8. Der Auftraggeber hat sämtliche Interessenten an uns mit dem Hinweis, dass wir mit der Vermittlung beauftragt sind, weiterzuleiten.

### **3. Alleinvermittlungsauftrag**

- 3.1. Sofern nicht ausdrücklich schriftlich Anderes vereinbart ist, wird bei der Beauftragung durch einen Abgeber (Verkäufer bzw Bestandgeber) ein Alleinvermittlungsauftrag für die Dauer von sechs Monaten erteilt.
- 3.2. Ein Alleinvermittlungsauftrag ist während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags nicht ordentlich kündbar (die Regelungen betreffend eine Vertragsauflösung aus wichtigem Grund unter Punkt 11. gelten hiervon unbeschadet). Nach Ablauf der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags geht dieser automatisch in einen jederzeit kündbaren, schlichten Maklervertrag über.
- 3.3. Während der Dauer eines Alleinvermittlungsauftrages dürfen keine weiteren Makler für das zu vermittelnde Objekt beauftragt werden und unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich jene Personen bekannt zu geben, die sich direkt an ihn wenden.

### **4. Verkehrswertermittlung**

- 4.1. Falls wir eine Schätzung des Verkehrswerts eines zu vermittelnden Objekts vornehmen, nimmt unser Geschäftspartner zustimmend zur Kenntnis, dass dies überschlägig nach eingeholten Vergleichswerten aus der Vergangenheit und auf der Grundlage der uns überlassenen Informationen zu dem Objekt erfolgt und nicht als Schätzgutachten bzw Verkehrswertermittlung eines Sachverständigen anzusehen ist. Wir übernehmen sohin keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit des geschätzten Verkehrswertes sowie dessen Erzielbarkeit bei Verkauf oder Verwertung des Objektes. Jegliche diesbezügliche Haftung ist einvernehmlich ausgeschlossen. Hiervon unabhängig ist dem Geschäftspartner bekannt, dass der Wert einer Immobilie nicht exakt ermittelt werden kann, sondern immer innerhalb einer Bandbreite liegt.

## 5. Sonstige Rechte und Pflichten

- 5.1. Bei der Beauftragung mit der Vermittlung eines Objekts (dh als Abbermakler) dürfen wir nach unserer Einschätzung die Vermarktung des Objekts dahingehend strukturieren, dass potentielle Interessenten entweder über öffentlich zugängliche Medien (Zeitungsinserate, einschlägige Websites, unsere Website) oder direkt angesprochen werden oder beides. Interessenten werden wir ein von uns erstelltes Exposé über das zu vermittelnde Objekt zur Verfügung stellen und mit diesen, sofern dies von den Interessenten gewünscht ist, Besichtigungen des Objekts durchführen. Wir werden mit den Interessenten auch Verkaufsgespräche und Verkaufsverhandlungen führen, auf Wunsch des Auftraggebers gemeinsam mit dem Auftraggeber und/oder dem vom Auftraggeber beigezogenen Rechtsvertreter. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass wir nicht als Rechtsvertreter agieren und für die Vertragsverhandlungen und die Erstellung eines Vertragsentwurfs die Beziehung eines Rechtsvertreters (Rechtsanwalts oder Notars) empfehlenswert ist. Für die Abwicklung eines Kaufvertrags ist eine treuhändige Abwicklung über einen Rechtsvertreter empfehlenswert.
- 5.2. Der Auftraggeber, egal ob als Abgeber oder als Interessent bzw. Übernehmer, ist verpflichtet, uns bei unserer Tätigkeit redlich zu unterstützen, und hat eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen.
- 5.3. Der Auftraggeber als Abgeber ist insbesondere verpflichtet,
  - (i) uns über sämtliche, das zu vermittelnde Objekt bzw. das zu vermittelnde Rechtsgeschäft betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren und uns über etwaige nachträglich eintretende Änderungen, wie insbesondere einer Änderung der Verkaufs-, Kaufs-, Vermietungs- oder Mietabsicht, unverzüglich zu informieren;
  - (ii) zu keiner Zeit mit den von uns namhaft gemachten Interessenten ohne unsere Mitwirkung in Kontakt zu treten; und
  - (iii) sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren Auskunft zu erteilen sowie uns etwaige relevante Neuerungen in solchen Verfahren unverzüglich mitzuteilen.

## 6. Immobilienmaklerkollegen, Kollegengeschäfte

- 6.1. Wir sind berechtigt, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes mit anderen Immobilienmaklern (im Folgenden „Immobilienmaklerkollegen“) zusammen zu arbeiten (im Folgenden „Kollegengeschäfte“), insbesondere auch wenn uns dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Daraus entstehen dem Geschäftspartner keine Mehrkosten.
- 6.2. Für Kollegengeschäfte, bei denen wir der Abbermakler sind, gilt, sofern nicht schriftlich ausdrücklich Anderes vereinbart ist, eine 50%ige Teilung der Gesamtprovision.
- 6.3. Für Kollegengeschäfte, bei denen wir der Interessentenmakler sind, gilt, sofern nicht schriftlich ausdrücklich Anderes vereinbart ist, dass uns 100% der Käuferprovision (ohne weitere Aufteilung) zustehen, dem Immobilienmaklerkollegen 100% der Verkäuferprovision.
- 6.4. Der jeweilige Provisionsanteil ist nach Zahlungseingang weiterzugeben. Wenn der am Kollegengeschäft gegenüber dem Dritten provisionsberechtigte Makler die Provision nicht einklagen will, hat er seinen (gegebenenfalls anteiligen) Provisionsanspruch auf Wunsch an den anderen Makler abzutreten, damit dieser die Provision im eigenen Namen gerichtlich geltend machen kann, wobei diesfalls für die Richtigkeit und Einbringlichkeit des Provisionsanspruchs nicht gehaftet wird. Falls der gegenüber dem Dritten provisionsberechtigte Makler den Provisionsanspruch gerichtlich geltend machen muss, hat der andere Makler nur dann Anspruch auf seinen Provisionsanteil, wenn er sich im Vorhinein verpflichtet, sich am Einbringungsrisiko, also auch an den angemessenen Kosten für die gerichtliche und

gegebenenfalls exekutive Geltendmachung, zu beteiligen und auch laufend anteilig die angemessenen Betriebskosten zahlt bzw. ersetzt.

- 6.5. Sollte der Immobilienmaklerkollege über keine aufrechte Gewerbebefugnis und keine Berufshaftpflichtversicherung verfügen, hat er keinen Anspruch auf Provision. Etwaige Schadenersatzansprüche unsererseits gegenüber dem Immobilienmaklerkollegen bleiben hiervon unberührt.

## 7. Provision

- 7.1. Unsere Vermittlungstätigkeit wie auch sonstige Leistungen von uns erfolgen grundsätzlich entgeltlich. Falls nicht ausdrücklich schriftlich Anderes vereinbart wird, gelten die Regelungen der §§ 6 und 7 Maklergesetz in Verbindung mit der Immobilienmaklerverordnung (BGBl 287/1996), jeweils in der geltenden Fassung. Die Provision ist abhängig vom Transaktionsvolumen (dh zB bei einem Liegenschafts Kauf: Kaufpreis zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer und zuzüglich allfällig übernommener Darlehen).
- 7.2. Demzufolge entsteht ein Provisionsanspruch für uns insbesondere, wenn das dem Vermittlungsvertrag zugrundeliegende Geschäft durch unsere Tätigkeit zustande kommt, insbesondere wenn wir der einen Vertragspartei des vermittelten Geschäfts die andere Vertragspartei namhaft gemacht haben. Wir haben aber auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund unserer Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Rechtsgeschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn das Rechtsgeschäft unter Bedingungen, die vom Angebot bzw. Exposé abweichen (zB zu einem anderen Kaufpreis), zustande kommt. Zur Klarstellung: Auch falls nach Beendigung des Vermittlungsvertrags mit einem von uns vor Beendigung des Vertrags namhaft gemachten Interessenten ein Vertrag zustande kommt, steht uns ein Provisionsanspruch zu.
- 7.3. Wir haben weiters auch einen Provisionsanspruch, falls anstelle des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande kommt, mit dem einer Vertragspartei ein zeitlich befristetes 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 bzw. geregelten Provision zur Zahlung fällig wird. Die restlichen 50% werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Optionsberechtigten zur Zahlung fällig. Ist allerdings unsere Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf die Vermittlung eines Optionsvertrages gerichtet und kommt dieser zustande, wird bereits mit Abschluss des Optionsvertrages die volle Provision zur Zahlung fällig.
- 7.4. Wir haben weiters auch dann einen Provisionsanspruch gegen den Interessenten, falls der Interessent die Geschäftsgelegenheit an einen Dritten weiter gibt und das Geschäft mit diesem zustande kommt.
- 7.5. Gemäß § 15 Maklergesetz haben wir Anspruch auf Zahlung einer Vergütung in Höhe der sonst auf Basis des zu vermittelnden Rechtsgeschäfts zustehenden Provision auch ohne einen uns zurechenbaren Vermittlungserfolg, falls:
  - (i) das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - (ii) mit dem von uns vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt;
  - (iii) das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von uns bekanntgegebene

Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat;

- (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
- (v) bei einem Alleinvermittlungsauftrag der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- (vi) bei einem Alleinvermittlungsauftrag das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- (vii) bei einem Alleinvermittlungsauftrag das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist (zB durch einen Verkauf seitens des Abgebers selbst).

In all diesen Fällen sind mit Zahlung dieser Vergütung unsere Aufwendungen und unsere Mühewaltung pauschal abgegolten.

- 7.6. Alle Beträge verstehen sich in Euro zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
- 7.7. Mehrere Auftraggeber oder mehrere am Rechtsgeschäft auf einer Seite beteiligten Vertragspartner haften jeweils zur ungeteilten Hand.

## 8. Zahlungsbedingungen, Rechnungen

- 8.1. Grundsätzlich sind Zahlungen für unsere Honorare bzw unsere Rechnungen, sofern kein späteres Fälligkeitsdatum vereinbart wurde, mit Rechnungseingang beim Geschäftspartner sofort fällig und sind ohne jeden Abzug in Barem oder auf ein von uns angegebenes Bankkonto zu leisten. Sollte von uns kein Bankkonto gesondert angegeben werden, so sind die Zahlungen auf das auf unserem Briefpapier angegebene Firmenkonto zu überweisen.
- 8.2. Bei Zahlungsverzug sind wir - auch ohne vorherige Einmahnung - berechtigt, Verzugszinsen zu verlangen. Gegenüber Verbrauchern betragen die Verzugszinsen 4% p.a. Gegenüber Unternehmen und öffentlich-rechtlichen Personen sind Verzugszinsen gemäß § 456 UGB sowie EUR 40,00 (netto) an Betriebskostenpauschale je Mahnung durch uns zu zahlen. Übersteigen die durch den Zahlungsverzug verursachten Kosten und/oder Nachteile den zuvor genannten Betrag, so hat der Geschäftspartner diese Kosten und/oder Nachteile, insbesondere auch höhere Betriebskosten, gemäß § 1333 Abs 2 ABGB zu ersetzen.
- 8.3. Ist der Geschäftspartner auch nur mit einer Zahlung in Verzug, werden Zahlungen zuerst zur Abdeckung aufgelaufener Kosten, hierauf zur Abdeckung angefallener Verzugszinsen und sodann auf die älteste Schuld verrechnet; allfällige Zahlungswidmungen sind unbeachtlich.
- 8.4. Schecks werden von uns nur nach besonderer Vereinbarung und lediglich zahlungshalber angenommen; uns hieraus entstehende Unkosten sind unverzüglich, spätestens aber innerhalb einer Woche nach deren Bekanntgabe, vom Geschäftspartner in Barem auszugleichen. Wechsel werden keinesfalls angenommen.
- 8.5. Wird gegen unsere Rechnungen binnen 14 Tagen nach Rechnungserhalt kein begründeter Einspruch erhoben, gelten diese als genehmigt und unser Zahlungsanspruch als anerkannt.

## 9. Gewährleistung, Haftung, Begrenzungen

- 9.1. An dieser Stelle wird zunächst auf die Haftungs- und Gewährleistungsausschlüsse in Punkt 2.4. verwiesen.
- 9.2. Wir haften ausschließlich für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden, wobei der Geschäftspartner auch das Vorliegen

eines Verschuldens zu beweisen hat. Im Falle eines Verbrauchergeschäfts im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes trifft den Verbraucher eine solche Beweislastumkehr nicht. Für entgangenen Gewinn und nicht eingetretene Ersparnis ist jegliche Haftung ausgeschlossen, soweit dies nach den allgemeinen Regeln des Zivilrechts zulässig ist (dh jedenfalls im Bereich der leichten Fahrlässigkeit und der sogenannten „schlichten“ groben Fahrlässigkeit). Im Falle eines Verbrauchergeschäfts im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gilt die Einschränkung sämtlicher Schadenersatzansprüche für den Bereich der leichten Fahrlässigkeit.

- 9.3. Eine Haftung unsererseits für Schäden, die Soft- oder Hardware oder digitale Daten des Geschäftspartners betreffen und durch Malware (zB Viren, Trojaner etc) entstehen, ist generell ausgeschlossen.
- 9.4. Wir haften für etwaige mit Kenntnis unseres Geschäftspartners mit einzelnen Teilleistungen beauftragte Dritte - insbesondere externe Gutachter oder Submakler, die weder Dienstnehmer noch Gesellschafter von uns sind - nur bei Auswahlverschulden.
- 9.5. Ein Gewährleistungsanspruch gegen uns kann nur innerhalb von einem Jahr nach Übergabe geltend gemacht werden. Jeder Schadenersatzanspruch gegen uns kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der Geschäftspartner von dem Mangel bzw Schaden Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von drei Jahren nach Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis, geltend gemacht werden. Im Falle eines Verbrauchergeschäfts im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen.
- 9.6. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich vereinbart ist, ist unsere Haftung für den einzelnen Schadensfall mit dem doppelten Betrag des (angefallenen bzw hypothetischen) Provisionsanspruchs, jedenfalls aber mit dem Betrag von EUR 50.000,00, begrenzt. Im Falle eines Verbrauchergeschäfts im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gilt dies nur für den Bereich der leichten Fahrlässigkeit.
- 9.7. Eine Haftung gegenüber Dritten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit wir Dritten ausnahmsweise doch für unsere Tätigkeit bzw Leistung haften sollten, gelten die Regelungen unter diesem Punkt 9 nicht nur im Verhältnis zu unserem Geschäftspartner, sondern auch gegenüber Dritten. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch unseres Geschäftspartners hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche unseres Geschäftspartners selbst, auch wenn mehrere Personen (der Geschäftspartner und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind. Im Fall mehrerer Geschädigter sind wir nach unserer Wahl berechtigt, diese entweder nach ihrem Zuvorkommen zu befriedigen oder den Entschädigungsbetrag gerichtlich zu hinterlegen.
- 9.8. Der Geschäftspartner haftet nach den allgemeinen schadenersatzrechtlichen Bestimmungen, sofern in diesen AGB oder in sonstiger Weise nicht schriftlich Anderes vereinbart ist.

## 10. Aufrechnung, (Forderungs)Abtretung, Zurückbehaltung

- 10.1. Die Aufrechnung von Forderungen des Geschäftspartners mit Forderungen von uns ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Forderung gerichtlich festgestellt oder von uns schriftlich anerkannt worden ist. Im Falle eines Verbrauchergeschäfts im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes besteht die Möglichkeit der Aufrechnung mit Forderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Verbrauchers stehen.
- 10.2. Forderungen gegen uns dürfen ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht abgetreten werden. Der Geschäftspartner ist auch nicht berechtigt, irgendwelche Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung an Dritte zu übertragen. Im Falle einer Betriebsveräußerung oder Betriebsfortführung durch Nachfolgeunternehmer ist der Geschäftspartner verpflichtet, uns dies vorab schriftlich anzuzeigen

und auf unseren Wunsch diesen Vertrag sowie sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den bzw die neuen Betriebsinhaber zu übertragen und uns in diesem Zusammenhang schad- und klaglos zu halten.

- 10.3. Der Geschäftspartner darf Zahlungen unter Hinweis auf ihm zustehende Ansprüche (zB auf Gewährleistung oder Schadenersatz) nicht zurückhalten.

#### **11. Vertragsauflösung aus wichtigem Grund**

- 11.1. Das Vertragsverhältnis kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist von jedem der Vertragspartner durch eingeschriebenen Brief aufgelöst werden, insbesondere falls

- (i) über das Vermögen des jeweils anderen Vertragspartners ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Vermögens abgelehnt wird, soweit dies gesetzlich zulässig ist, dh insbesondere (a) wenn die Vertragsauflösung die Fortführung des Unternehmens nicht gefährden würde, wovon die Vertragsparteien aus derzeitiger Sicht jeweils ausgehen, (b) bei Verzug mit der Erfüllung von nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens fällig gewordenen Forderungen und (c) jedenfalls nach sechs Monaten ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens;
- (ii) einer der Vertragspartner wesentliche Pflichten dieses Vertrages verletzt und trotz schriftlicher Mahnung des anderen Vertragspartners (Fax genügt) unter Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen die Verletzung nicht abstellt;
- (iii) wir die für die Erfüllung unseres Auftrags notwendige Gewerbeberechtigung verlieren.

- 11.2. Ein allfälliges Unterlassen eines Vertragspartners trotz Kenntnis eines Grundes, welcher zur sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund berechtigen würde, eine solche zu verlangen, stellt keinen Verzicht dar, die Auflösung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund zu einem späteren Zeitpunkt oder im Wiederholungsfall zu verlangen.

- 11.3. Im Fall der Auflösung aus wichtigem Grund sind wir berechtigt, das Entgelt für erbrachte Leistungen fällig zu stellen. Sofern der Grund in der Sphäre des Geschäftspartners liegt, haben wir darüber hinaus auch Anspruch auf den uns dadurch entstandenen Schaden (einschließlich entgangenen Gewinn), zumindest aber auf einen Betrag in Höhe von 15% des vereinbarten Honorars als verschuldensunabhängige Konventionalstrafe.

#### **12. Offenlegung zu Referenzzwecken**

- 12.1. Wir sind berechtigt, den Namen des Geschäftspartners und eine Beschreibung des von uns für den Geschäftspartner erbrachten Auftrags bzw vermittelten Objekts einschließlich der Eckdaten der Immobilie (insbesondere Kaufpreis, Adresse, Nutzfläche etc) als Referenz zu nennen.

#### **13. Datenschutz, Zustimmung zu Werbesendungen**

- 13.1. Damit wir eine rasche und effiziente Abwicklung des Vertragsverhältnisses anbieten können, müssen bestimmte Daten und Informationen des Geschäftspartners verwendet werden.

- 13.2. Bei Abschluss eines Vertragsverhältnisses werden persönliche Daten des Geschäftspartners, wie Titel, Vor- und Nachname bzw Firmenname, Adresse, Kontaktinformationen (insbesondere Telefonnummer und E-Mail-Adresse), UID-Nummer, sowie gegebenenfalls Daten des Geschäftspartners in Bezug auf das Objekt einschließlich finanzieller Daten (bestehende Finanzierungen etc) ermittelt und verarbeitet, worunter gegebenenfalls auch eine Übermittlung an unsere Geschäftspartner, wie insbesondere den Interessenten bzw Abgeber, fällt, sofern dies – insbesondere zur Erfüllung unseres Auftrags – notwendig oder zweckmäßig ist.

- 13.3. Der Geschäftspartner nimmt zur Kenntnis, dass wir diese Daten zur Erbringung unserer vereinbarten Leistung, zur Verrechnung dieser Leistung und Durchsetzung unserer im Zusammenhang mit unserem Auftrag uns zustehenden Rechte auf Grundlage des Art 6 (1) b DSGVO verarbeiten. Darüber hinaus verwenden wir die angeführten Daten im Rahmen unserer berechtigten Interessen nach Art 6 (1) f DSGVO zur Vereinfachung künftiger Geschäftsabschlüsse sowie für Kundenbetreuung und Marketing für eigene Zwecke einschließlich der Zusendung von Informationen über unsere Produkte oder Dienstleistungen.

- 13.4. Der Geschäftspartner stimmt zu, dass wir dem Geschäftspartner regelmäßig Werbung für eigene Produkte oder Dienstleistungen auch per Post, E-Mail oder andere Kanäle zusenden dürfen. Diese Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden und zwar schriftlich an beate blum estate e.U., Lochbachstr. 7, 6971 Hard. email: blum@bblum-estate.at

- 13.5. Die Zustimmung zur Datenverwendung gemäß Punkt 13.4. ist nicht Voraussetzung für den Vertragsabschluss. Die Vertragspartner sind daher insbesondere berechtigt, den Punkt 13.4. jederzeit – dh auch vor Vertragsabschluss – zu streichen.

- 13.6. Wir weisen darauf hin, dass betroffene Personen gemäß den geltenden Datenschutzgesetzen jederzeit das Recht haben, Auskunft zu den über sie verarbeiteten personenbezogenen Daten und die Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Das Recht auf Löschung von Daten kann in den gesetzlich genannten Fällen, insbesondere durch gesetzliche Aufbewahrungspflichten, eingeschränkt sein. Darüber hinaus können betroffene Personen gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten in den gesetzlich genannten Fällen Widerspruch einlegen. Insbesondere können betroffene Personen jederzeit kostenlos und ohne Angabe von Gründen der zukünftigen Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten zum Zwecke der Direktwerbung widersprechen. Schließlich haben betroffene Personen das Recht auf Beschwerde bei der Datenschutzbehörde. Betroffene Personen können sich zur Ausübung ihrer Betroffenenrechte sowie bei Fragen zum Datenschutz an office@immovob.at wenden.

#### **14. Nebenkosten**

- 14.1. Spätestens bei Abschluss eines Vermittlungsvertrags erhält unser Geschäftspartner eine Nebenkostenübersicht, aus der insbesondere die Nebenkosten bei Abschluss der jeweiligen Verträge, sowie eine Übersicht über die dem Geschäftspartner allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte samt Widerrufsformular (siehe auch sogleich unten Punkt 15.).

#### **15. Hinweis auf Rücktrittsrechte nach KSchG**

- 15.1. Falls der Geschäftspartner Verbraucher ist, kommt ihm bei Abschluss Vermittlungsvertrags außerhalb unserer Geschäftsräume oder bei Abschluss des Vermittlungsvertrags ausschließlich über Fernabsatz, gemäß § 11 des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) ein Rücktrittsrecht von dem Vermittlungsvertrag binnen 14 Tagen zu. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf kann mit dem in der Anlage und auch auf der Website unter www.immovob.at beigestellten Widerrufsformular erfolgen oder in jeder anderen beliebigen Form.

- 15.2. Falls wir vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist für den Geschäftspartner tätig werden soll (zB durch Übermittlung von Detailinformationen zum Objekt oder durch Vereinbarung eines Besichtigungstermines), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung des Geschäftspartners an uns, wobei der Geschäftspartner dabei für den Fall der vollständigen Vertragserfüllung innerhalb dieser 14-tägigen Frist sein Widerrufsrecht verliert. Die vollständige Vertragserfüllung durch uns ist bereits bei Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit (zB des konkreten Objekts bzw des Interessenten) gegeben und zwar auch dann, wenn der Auftraggeber

keine weiteren Tätigkeiten durch uns wünscht oder ermöglicht. Für diesen Fall kann der Geschäftspartner den Vermittlungsvertrag nicht mehr widerrufen und der Geschäftspartner wird für den Fall des Abschlusses des Rechtsgeschäftes provisionspflichtig.

- 15.3. Im Fall eines Rücktrittes nach § 11 FAGG sind wir verpflichtet, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
- 15.4. Wir weisen weiters auch ausdrücklich auf die dem Geschäftspartner, sofern er Verbraucher ist, gemäß §§ 3ff und 30a des Konsumentengesetzes (KSchG) zukommenden Rücktrittsrechte hin. Diese sind auch der Anlage zu entnehmen.

#### **16. Sonstiges, anwendbares Recht, Gerichtsstand**

- 16.1. Die Anfechtung oder Anpassung des Vertragsverhältnisses und/oder dieser AGB durch den Geschäftspartner wegen Irrtums, Wegfall der Geschäftsgrundlage oder laesio enormis (Verkürzung über die Hälfte) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt nicht gegenüber Verbrauchern.
- 16.2. Mündliche Absprachen, Nebenabreden, Vertragsänderungen oder Änderungen unserer Verträge und dieser AGB sowie der Ausschluss dieser AGB werden erst mit unserer schriftlichen Bestätigung verbindlich. Dies gilt auch für das Abweichen von diesem Schriftformerfordernis.
- 16.3. Wir sind berechtigt, diese AGB jederzeit zu ändern oder zu ergänzen. Es gilt jeweils die auf unserer Website unter [www.immob.at](http://www.immob.at) abrufbare Fassung. Änderungen werden jedenfalls 14 Tage nach ihrer Veröffentlichung unter [www.immob.at](http://www.immob.at) und (i) einer entsprechenden Mitteilung (E-Mail oder Fax genügt) an den Geschäftspartner oder (ii) einem diesbezüglichen Hinweis auf einer unserer Drucksorten (zB Rechnung, Geschäftsbrief, Auftragsbestätigung oder Lieferschein) wirksam, wenn der Geschäftspartner nicht innerhalb dieser Zeit den jeweiligen Änderungen ausdrücklich schriftlich widerspricht.
- 16.4. Sofern einzelne Bestimmungen oder Bestandteile dieser AGB oder eines anderen unserer Verträge unwirksam sind oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw der jeweiligen Restbestimmungen. Die unwirksame Bestimmung bzw der unwirksame Teil derselben wird durch eine wirksame Bestimmung ersetzt, welche dem Regelungszweck und wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen Bestimmung bzw des Teiles davon am nächsten kommt. Dies gilt auch für allfällige Punkte, welche nicht bereits durch diese AGB geregelt sind.
- 16.5. Diese AGB unterliegen ebenso wie sämtliche Verträge von uns (sofern nicht explizit schriftlich etwas anderes vereinbart wurde) ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts sowie der kollisionsrechtlichen Verweisungsnormen.
- 16.6. Sofern nicht ausdrücklich schriftlich anderes vereinbart ist, ist der Erfüllungsort A-6971 Hard, Lochbachstraße 7.
- 16.7. Für alle sich aus oder im Zusammenhang mit unseren Rechtsgeschäften oder diesen AGB ergebenden Streitigkeiten wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts für Wien Innere Stadt vereinbart. Dies gilt nicht gegenüber Verbrauchern.
- 16.8. Diese AGB gelten ab 01.01.2025

Anlage: Rücktrittsrechte gemäß KSchG

## Rücktrittsrechte gemäß KSchG

### § 3 KSchG

(1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat;
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind,
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt,
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz oder dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(5) Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerberechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Bestellungen auf Dienstleistungen (§ 54 GewO 1994), über das Aufsuchen von Privatpersonen und Werbeveranstaltungen (§ 57 GewO 1994) oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren von Privatpersonen (§ 59 GewO 1994) verstoßen hat. Die Bestimmungen des Abs. 1, Abs. 3 Z 4 und 5 und Abs. 4 sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Dieses steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs. 3 Z 1 bis 3 zu.

### § 3a KSchG

(1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, daß die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wußte oder wissen mußte, daß die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. er Ausschluß des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist,
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt oder
4. der Vertrag dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

### § 4 KSchG

(1) Tritt der Verbraucher nach § 3 oder § 3a vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Unternehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,
2. er Verbraucher die empfangenen Leistungen zurückzustellen und dem Unternehmer ein angemessenes Entgelt für die Benützung, einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes der Leistung, zu zahlen; die Übernahme der Leistungen in die Gewahrsame des Verbrauchers ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen.

(2) Ist die Rückstellung der vom Unternehmer bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder unzutunlich, so hat der Verbraucher dem Unternehmer deren Wert zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

(3) Die Abs. 1 und 2 lassen Schadenersatzansprüche unberührt.

### § 30a KSchG

(1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach §§ 11 ff. FAGG – zustehen, bleiben unberührt.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.