

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil unseres Schreibens; sie gelten zwischen unserer Gesellschaft und dem(n) Adressat(en) dieses Schreibens (im Folgenden "Auftraggeber") als vereinbart.

1. Für Tätigkeiten im Rahmen der Immobilienmaklerei gelten die folgenden Bestimmungen:
 - 1.1 Soweit in den nachstehenden Punkten Paragraphen zitiert sind, beziehen sich diese Verweisungen auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Maklergesetzes.
 - 1.2 Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Insbesondere ein Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, und -verpachtung sind daher vorbehalten.
 - 1.3 Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, leisten wir keine Gewähr. Dies bezieht sich insbesondere auf allfällige Kontaminationen. Allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle und/oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen des vermittelten Rechtsgeschäftes sind vom Auftraggeber zu überprüfen. Unsere Haftung ist auf grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden beschränkt.
 - 1.4 Die Provisionspflicht entsteht und wird fällig mit dem Vertragsabschluss des Auftraggebers mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten oder über das von uns angebotene Objekt. Für das Entstehen der Provisionspflicht ist es gleichgültig, ob diese Einigung mit oder ohne unsere Intervention erfolgt, wann sie zustande gekommen ist, ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt, ob der Vertrag in weiterer Folge nicht ausgeführt wird oder überhaupt wegfällt. Im Fall des Nachweises einer Ersteigerungsgelegenheit (inkl. eines Freihandverkaufs durch Masseverwalter) entsteht die Provisionspflicht bei Zuschlagserteilung. Die Provisionspflicht besteht auch, wenn und soweit ein von uns vermittelter erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert, ergänzt oder verlängert wird. Dies gilt nicht für Verbraucher.
 - 1.5 Jede Bekanntgabe der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten an dritte Personen bedarf unserer vorherigen Zustimmung.
 - 1.6 Der Auftraggeber hat an uns eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten Provision zu leisten, wenn
 - der Vertragsabschluss 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 (§ 15 Abs 1 Z 1);
 - mit dem von uns namhaft gemachten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt und die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt (§ 15 Abs 1 Z 2);
 - der Vertragsabschluss nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser anderen Person die ihm von uns bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat (§ 15 Abs 1 Z 3 1. HS),
 - der Vertragsabschluss nicht mit dem von uns namhaft gemachten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der namhaft gemachte Dritte dieser Person die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat (§ 15 Abs 1 Z 3 2. HS), oder
 - der Vertragsabschluss nicht mit dem von uns namhaft gemachten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird (§ 15 Abs 1 Z 4).
 - 1.7 Darüber hinaus hat im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages der Auftraggeber an uns eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten Provision zu leisten, wenn
 - der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird (§ 15 Abs 2 Z 1);
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist (§ 15 Abs 2 Z 2), oder
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist (§ 15 Abs 2 Z 3).
 - 1.8 Sofern nicht anders vereinbart, gelten die nach dem Maklergesetz bzw. der ImmMV zulässigen Höchstprovisionen als vereinbart. Wir werden grundsätzlich als Doppelmakler tätig und sind berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragsteilen eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.
 - 1.9 Ist dem Empfänger ein angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotstellung als verdienstlich.
 - 1.10 Wir behalten uns vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes nach unserer Wahl die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
 - 1.11 Ist unser Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), werden wir ihm eine Übersicht übergeben, aus der hervorgeht, dass wir als Makler einschreiten und sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision wird gesondert angeführt; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zwischen uns und dem namhaft gemachten Dritten ist unverzüglich hinzuweisen. In dieser Übersicht werden wir Verbraucher nochmals auf unsere allfällige Eigenschaft als Doppelmakler hinweisen.
 - 1.12 Ist unser Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG und gibt er eine Vertragserklärung ab, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes oder des Eigentums an einer Wohnung, an ei-

nem Einfamilienhaus 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 Auftraggebers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Auftraggebers erklärt werden. Wird die Rücktrittserklärung an uns gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Wochenfrist beginnt erst zu laufen, sobald der Auftraggeber 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. Der Auftraggeber kann weiters gem. § 3a KSchG, wegen Nichteintritt maßgeblicher Umstände von seinem Auftrag bzw. von der Annahme unseres Angebotes schriftlich zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung maßgebliche Umstände, die von uns als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind. Maßgebliche Umstände sind: die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten; steuerrechtliche Vorteile; eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden oder der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder wir uns zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

- 1.13 Der Auftraggeber kann gemäß § 3 KSchG von seinem Auftrag bzw. von der Annahme unseres Angebotes binnen einer Woche nach Empfang des beiliegenden Schreibens zurücktreten. Dieser Rücktritt bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform; hierfür genügt ein entsprechender Vermerk auf dem allfällig beigelegten Gegenbrief zu unserem Schreiben. Dieses Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn der Auftrag uns in unserem Büro erteilt oder wenn die Geschäftsverbindung mit uns vom Auftraggeber selbst angebahnt wurde.
- 1.14 Unsere Ersatzpflicht für alle Personen- und Sachschäden, die dem Auftraggeber oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes, insbesondere auch einer Baustelle, entstehen, ist ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Pflicht zur Erhaltung des Objektes uns trifft oder die durchgeführten Bauarbeiten von uns, über unseren Auftrag oder von Dritten oder über deren Auftrag durchgeführt werden. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Dritte, insbesondere für jene Personen, die mit Willen des Auftraggebers oder Interessenten an der Besichtigung teilnehmen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich, wenn der Schaden auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten unseres Erfüllungsgehilfen beruht, der den Auftraggeber oder Interessenten mit unserem Einverständnis in das Objekt führt.
2. Für Tätigkeiten im Rahmen der Unternehmensberatung im Bereich Büroplanung und Projektmanagement, Innenarchitektur sowie Umzugsmanagement gelten die folgenden Bestimmungen:
 - 2.1 Der Auftragnehmer hat als Gegenleistung zur Erbringung seiner Beratungsleistungen Anspruch auf Bezahlung eines angemessenen Honorars durch den Auftraggeber. Neben- und Sonderkosten wie z.B. Reisekosten, Transportkosten, km-Gelder, Diäten, Nächtigungen außerhalb Wiens, Kosten für Vervielfältigungen und Kopien sowie Kosten für zur Erfüllung des Auftrages notwendigerweise beigezogene Fachkonsulten (z.B. EDV/IT-Konsulten, HKLSE-Konsulten, Statiker, Zivilingenieure) sind in den Honorarsätzen nicht enthalten. Die Umsatz- bzw. Mehrwertsteuer ist im Honorar sowie in den Neben- und Sonderkosten nicht enthalten. In den Honorarsätzen enthalten sind Kosten für Pläne, Drucke und Datenträger in einmaliger Ausfertigung. Rechnungen des Auftraggebers sind 14 Tage nach Rechnungslegung und ohne jeden Abzug fällig.
 - 2.2 Sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer dürfen die im Zuge des Auftrages erstellten Anbote, Berichte, Analysen, Gutachten, Organisationspläne, Programme, Entwürfe, Konzepte, Ausarbeitungen, Pläne, Berechnungen, Zeichnungen, Datenträger und dergleichen nur für Auftragszwecke verwenden und sind nicht befugt diese ohne schriftliche Zustimmung an Dritte entgeltlich oder unentgeltlich weiterzugeben. Dem Auftragnehmer verbleibt an eigenen Leistungen ein Urheberrecht. Der Auftraggeber erwirbt durch Zahlung des Honorars nur das Recht der Nutzung (einschließlich Vervielfältigung) zum vereinbarten Zweck und im vereinbarten Nutzungsumfang. Ohne gegenteilige Vereinbarung darf der Auftraggeber die Leistungen des Auftragnehmers nur selbst und nur für die Dauer des Beratungsvertrages nutzen. Der Auftragnehmer ist grundsätzlich berechtigt, die im Rahmen des Auftrages ausgeführten Unterlagen bei Wahrung der Interessen des Auftraggebers für Vortragszwecke zu verwenden.
 - 2.3 Der Auftragnehmer haftet dem Auftraggeber für Schäden nur im Falle, dass er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Bei unentgeltlichen Leistungen haftet der Auftragnehmer nur bei Vorsatz. Die Haftung des Auftragnehmers ist mit der Auftragssumme, höchstens jedoch EUR 10.000 pro Auftrag, welche von einer Berufshaftpflichtversicherung gedeckt sind, beschränkt.
3. Für Tätigkeiten nach Punkt 1. wie für Tätigkeiten nach Punkt 2. gilt Folgendes: Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet Anerkennung der vorliegenden Geschäftsbedingungen. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wien. Es gilt österreichisches Recht mit Ausnahme der Verweisungsnormen des österreichischen IPRG. Bei Verbrauchergeschäften gilt der Gerichtsstand nach §14 KSchG.

REALTA Immobilien

B&Co GmbH - Landstrasser Hauptstrasse 84/14, 1030 Wien
Mobil: +43 699 10 19 71 03 - Office: +43 1 913 35 61 - Fax: +43 1 913 35 62
Mail: office@realta.at Homepage: www.realta.at
FN 205225 b, ATU UID 52303500 - ERSTE BANK, Kontonr. 024 45 220, Blz 20111