

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Allgemeines

1.1. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten für alle Geschäfte zwischen dem Auftraggeber (nachfolgend „AG“) und Stiege1 GmbH (nachfolgend „ST1“).

1.2. Alle Geschäftsbeziehungen unterliegen diesen AGB, der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996, dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 und dem Konsumentenschutzgesetz Nr.140/1979 jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

1.3. Ein Abgehen von diesen Geschäftsbedingungen bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung von ST1. ST1 wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB. Die AGB gehen den AGB oder standardisierten Vertragskonditionen des AG ausnahmslos vor, soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 jeweils in der derzeit gültigen Fassung nicht im Widerspruch stehen. Steht eine Bestimmung dieser AGB mit obigen Gesetzen in Widerspruch, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser AGB. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, so gilt eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

2. Angebot

2.1. Sämtliche Angebote von ST1, in welcher Form und in welchen Medien auch immer, erfolgen freibleibend und unverbindlich. Für eine zwischenzeitige Verwertung der angebotenen Objekte durch ST1 selbst oder durch Dritte wird keine Gewähr geleistet; ebenso erfolgt keine Gewähr für die von ST1 weitergegebenen Informationen über die Konditionen für besondere Leistungen (wie Kreditzinsen, Kreditraten, Bearbeitungsgebühren, Honorare etc.), welche zwischenzeitig vom Erbringer der Leistung einer Änderung unterzogen wurden. Es obliegt dem Empfänger eines solchen Angebotes, sich vor einem Abschluss zu vergewissern, ob die angenommenen Konditionen noch gültig sind.

2.2. Immobilienangebote, welche dem Angebotsempfänger bereits als verkäuflich bzw. vermietbar, verpachtbar bekannt sind, hat der Empfänger unverzüglich der ST1 mitzuteilen und zwar unter Beifügung einer kurzen schriftlichen Information, wann und durch wen er von dieser Geschäftsgelegenheit bereits vorher erfahren hat. Sollte der Empfänger eines Angebotes dies unterlassen, gilt das Maklerangebot der ST1 als anerkannt. Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage der Tätigkeit von ST1. Der AG ist verpflichtet, uns bei unseren Vermittlungstätigkeiten zu unterstützen.

2.3. Der Abschluss eines Vertrages erfolgt ausschließlich aufgrund dieser AGB und der im Angebot ersichtlichen Konditionen, einer schriftlichen Bestätigung von ST1 oder des AG bedarf es nicht.

3. Vermittlungsvertrag

3.1. Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage für die Tätigkeit von ST1. Der Vermittlungsvertrag kann durch Duldung, etwa die Übergabe von Schlüsseln oder Plänen oder dergleichen sowie die Besichtigung abgeschlossen werden.

3.2. Die Pflichten des AG sind

- ST1 über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren
- Über die Gelegenheit zum Abschluss eines von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäfts vollständig Verschwiegenheit zu bewahren.
- Sämtliche für die Gültigkeit des von uns zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und uns jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen.

3.3. Verletzt die AG die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er ST1 gegenüber schadensersatzpflichtig, dies auch für einen entgangenen Gewinn. Die Haftung von ST1 wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüberhinausgehende Schadenersatzpflicht von seitens ST1 wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4. Angaben zu Angeboten oder Dienstleistungen

4.1. Die Angaben erfolgen seitens ST1 nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Richtigkeit solcher Angaben, insbesondere über Lage, Größe oder Beschaffenheit oder Sonstiges wird seitens ST1 keine Gewähr übernommen, weil solche Angaben im Allgemeinen nur auf Grund von Informationen der Abgeber beruhen oder aus einem Sachverständigengutachten hervorgehen.

4.2. Sollten seitens ST1 zur Objektpräsentation Planskizzen verwendet werden, beruhen diese auf Vorlagen (Baupläne, auch manchmal handgefertigte Bestandpläne oder Handskizzen etc.). Somit kann daher für die Maßstabgenauigkeit sowie die Übereinstimmung mit der Natur keine Gewähr übernommen werden. Ebenso übernimmt ST1 keine Gewähr für Schreibfehler, Druckfehler, Aktualisierungsrückstände oder Übertragungsfehler in den zur Veröffentlichung ihrer Angebote ausgewählten Medien, welcher Art auch immer, insbesondere Printmedien, Internet - Publikationen oder sonstige Angebote bzw. Informationsservices im Onlinebereich.

5. Weitergabe von Informationen oder Unterlagen an Dritte

5.1. Jede Weitergabe der von ST1 zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Planskizzen, Grundbuchauszüge, gestaltete Objektangebote ob in gedruckter Form oder im Internet bzw. Onlinebereich) zu gewerblichen Zwecken ist nicht gestattet.

5.2. Eine jede, auch nicht kommerzielle Weitergabe der Informationen über die von ST1 angebotenen Objekte oder von ST1 vermittelten Interessenten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch ST1, widrigenfalls derjenige der solche Informationen unerlaubt weitergibt, aus dem Titel des Schadenersatzes für jeden Geschäftsausfall sowie jeden sonstigen dadurch eingetretenen Schaden haftet.

6. Provision

6.1. Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung ausgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Interessenten unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention der ST1 und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.

6.2. Der volle Provisionsanspruch entsteht, auch

- wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem von ST1 vermittelten VertragspartnerInnen zustande kommt. Insbesondere auch dann, wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der ST1 gemäß § 15 Abs 1 Z 2 MaklerG fällt, entsteht der Provisionsanspruch.
- wenn und soweit ein Vertrag über ein von ST1 vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird. Der Provisionsanspruch ist vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig.

6.3. Die vorherige Zustimmung der ST1 ist bei jeder Bekanntgabe der von ST1 angebotenen Objekte bzw. der von ihm/ihr namhaft gemachten InteressentInnen durch den AG an Dritte notwendig und lässt den Provisionsanspruch unberührt.

6.4. Wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, bleibt der Provisionsanspruch dem AG gegenüber (§ 15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen. (Der AG hat dieser Person die ihm/ihr von ST1 bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss

mitgeteilt oder das Geschäft kommt nicht mit dem/der vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande, weil der/die vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.)

6.5. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt, oder das Geschäft mit dem/der vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Widerkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt sind Aufwendungen von ST1, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom AG erteilt werden, gesondert zu vergüten.

6.6. Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der ST1 ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung der ST1 oder durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Dritten zustande kommt.

6.7. Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provision vereinbart, wenn nicht schriftlich dem AG etwas anderes bestätigt wird. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Der zur Berechnung der Provisionsansprüche heranzuziehende Wert richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis (Miete, Pacht) für das Objekt und dem Betrag, der den vom Käufer sonst übernommenen Verpflichtungen entspricht und ist diesen AGB als Nebenkostenübersicht angeschlossen.

7. Zahlungsbedingungen

7.1. Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen.

7.2. Alle vom AG vertraglich zu erbringenden Zahlungen sind binnen 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig.

7.3. Der AG hat der ST1 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 AG zugegangen, wenn sie an die von ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse oder – sofern er nicht Verbraucher ist – Zahlstelle abgesandt wurden.

7.4. Alle angegebenen Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden getrennt ausgewiesen.

7.5. Im Zweifel werden Zahlungen des AG selbst ungeachtet anderslautender Widmungserklärungen des AG (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.

7.6. Zahlungen gelten erst als getätigt, wenn sie auf dem Konto der ST1 eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisungen trägt der AG.

7.7. Die Zurückbehaltung von Zahlungen, die nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruhen oder die Aufrechnung mit Gegenforderungen, die nicht rechtskräftig festgestellt sind oder von ST1 nicht anerkannt wurden, ist unzulässig. Dieses Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot gilt nicht für Verbraucher im Sinne des §1 KSchG.

7.8. Gerät der AG mit einer Zahlung in Verzug, so ist ST1 berechtigt, dem AG Verzugszinsen in Höhe von 12 % per anno, die tatsächlich angefallenen notwendigen und zweckentsprechenden Mahn- und Inkassoaufwendungen, wobei sich ST1 auch Dritter bedienen kann, sowie die angefallenen zweckdienlichen Rechtsanwaltskosten nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz in der gültigen Fassung zu verrechnen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt ST1 ausdrücklich vorbehalten.

7.9. Der AG wird darauf hingewiesen, dass ST1 berechtigt ist, die Verfolgung seiner Forderung nach der ersten Mahnstufe an ein Inkassoinstitut oder an einen Rechtsanwalt zu übergeben.

7.10. Kommt der AG 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.

8. Sonstige Bedingungen

8.1. Als für alle sich aus dem Vertrag ergebende Streitigkeiten wird das für ST1 sachlich und örtlich zuständige Gericht in Salzburg Stadt vereinbart.

8.2. Für Verbraucher gilt das nur insoweit, als der Verbraucher seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt oder seinen Ort der Beschäftigung in dem Sprengel des in Punkt 7.1. vereinbarten sachlich und örtlich zuständigen Gerichtes hat. Hat der Verbraucher seinen Wohnsitz im Ausland, so ist Artikel 17 der Verordnung (EG) 44/2001 (EuGVVO) des Rates der Europäischen Union anwendbar.

8.3. Zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behält sich ST1 das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Weder dem AG noch den zugeführten InteressentInnen entstehen irgendwelche Mehrkosten.

8.4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Sofern in diesen AGB Regelungen nicht enthalten sind, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung 1996 (BGBl. Nr. 297/1996).