

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER GENUSSWOHNWELT IMMOBILIEN GMBH

8042 Graz, St. Peter Hauptstraße 239 und 8480 Mureck, Misselsdorf 123

## 1. Allgemeines

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf, Tausch, Miete, Pacht, etc.) von Genusswohnwelt Immobilien GmbH (im Nachfolgenden kurz auch „GENUSSWOHNWELT“ genannt) als vereinbart und bilden diese auch einen integrierenden Bestandteil des zwischen GENUSSWOHNWELT und dem Auftraggeber (Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, etc.; im Nachfolgenden kurz auch „AG“ genannt) geschlossenen Vermittlungsvertrages / Maklervertrages. Alle anders lautenden Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter, etc., des Auftraggebers, gedruckt oder ungedruckt und in welcher Form auch immer, gelten als abbedungen und sind nicht anwendbar. Jede Leistung von GENUSSWOHNWELT und deren Maklern setzt voraus und bedeutet, dass der Auftraggeber mit den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der GENUSSWOHNWELT vollinhaltlich und vorbehaltlos einverstanden ist und der Auftraggeber diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausdrücklich und uneingeschränkt angenommen hat.

## 2. Mitwirkungs-/Unterstützungspflicht

Der AG ist verpflichtet, GENUSSWOHNWELT und deren Makler bei Ihrer Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist der AG insbesondere verpflichtet, GENUSSWOHNWELT über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen vollständig und richtig zu informieren, über die Gelegenheit zum Abschluss eines von GENUSSWOHNWELT zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollumfänglich Verschwiegenheit zu bewahren und sämtliche für die Gültigkeit des von GENUSSWOHNWELT zu vermittelnden Rechtsgeschäftes notwendigen Bewilligungen einzuholen sowie GENUSSWOHNWELT jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche und wahrheitsgetreue Auskunft zu erteilen.

Jede Bekanntgabe der von GENUSSWOHNWELT / vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von GENUSSWOHNWELT / vom Makler namhaft gemachten Interessenten durch den AG an Dritte ist untersagt.

Der AG ist verpflichtet der GENUSSWOHNWELT / dem Makler jeden Interessenten, der sich direkt an ihn mit dem Vorhaben des Abschlusses eines Rechtsgeschäftes bezogen auf die unter Vermittlungsvertrag stehende Immobilie gewandt hat, schriftlich mitzuteilen.

Verletzt der AG auch nur eine der vorgenannten Verpflichtungen, so wird er gegenüber GENUSSWOHNWELT schadenersatzpflichtig, dies auch für einen etwaigen entgangenen Gewinn.

## 3. Haftungsausschluss

Angebote von GENUSSWOHNWELT / des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -Vermietung oder -Verpachtung durch GENUSSWOHNWELT /den Makler sowie den Abgeber sind vorbehalten.

Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten bzw. anderer Auftraggeber beruhen, wird keine Gewähr geleistet und ist eine Haftung von GENUSSWOHNWELT für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen.

Die allfällige Haftung von GENUSSWOHNWELT wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt, was der AG zustimmend zur Kenntnis nimmt und akzeptiert. Eine darüberhinausgehende Schadenersatzpflicht von GENUSSWOHNWELT wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## 4. Maklervertrag mit dem Interessenten (Käufer/Mieter/Pächter)

Der Maklervertrag mit dem Interessenten kommt mit der handschriftlichen (vor Ort) oder elektronischen Bestätigung der Widerrufsbelehrung im Zuge des gesicherten Exposeversandes an ihn zustande.

Im Zuge der Bestätigung der Widerrufsbelehrung wird ein Zugangscode zum Öffnen des Exposés inkl. Objektadresse (somit Namhaftmachung) generiert, welcher dem Interessenten angezeigt und in unserer Datenbank gespeichert wird. Der Maklervertrag gilt somit mit dem Öffnen eines von der GENUSSWOHNWELT gesendeten Exposés für dieses oder andere von der GENUSSWOHNWELT angebotenen Objekten als unwiderruflich geschlossen.

## 5. Vermittlungshonorar

Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht und wird fällig, wenn durch Vermittlung (zumindest Namhaftmachung) der GENUSSWOHNWELT ein Rechtsgeschäft (z. B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Leasing, etc.) zustande kommt. Dies unabhängig davon, ob das vermittelte Rechtsgeschäft mit oder ohne Intervention von GENUSSWOHNWELT /des Maklers und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, sowie gleichgültig, ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

Die vereinbarte Vermittlungsvergütung ist nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (Kauf/Miet/Pacht-Anbot angenommen) unverzüglich nach Rechnungslegung auf das Konto der GENUSSWOHNWELT zu entrichten. Vermittlungsvergütungen sind mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich an die GENUSSWOHNWELT Immobilien GmbH zu entrichten, diese stellt die entsprechenden Rechnungen aus.

Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft, z. B. Miete statt Kauf, Leasing statt Kauf, etc. abgeschlossen wird oder durch die von der GENUSSWOHNWELT vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z. B. Wohnung statt Haus oder gesamte jur. Person z.B. GmbH, statt nur Betriebsliegenschaft – share deal als auch asset deal) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.

Gleichfalls hat der Auftraggeber an die GENUSSWOHNWELT die vereinbarte Vermittlungsvergütung plus Schadenersatz für die entgangene Käufer/Mieter/Pächter Provision in der gesetzlichen Höhe zu entrichten, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag oder nach zuletzt schriftlich zugestimmter Preissenkung, ablehnt.

Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von der GENUSSWOHNWELT genannten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt, oder weil der Kaufinteressent diesem die ihm von der GENUSSWOHNWELT bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat, ist die vereinbarte Vermittlungsvergütung gleichfalls in voller Höhe zu entrichten und bleibt der Provisionsanspruch von GENUSSWOHNWELT unberührt. Für den Fall, dass ein Kaufinteressent, die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes einem Dritten mittel und dieser das Geschäft abschließt, haftet der Kaufinteressent gegenüber GENUSSWOHNWELT für die vereinbarte Vermittlungsvergütung, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung an GENUSSWOHNWELT verweigert.

Der Anspruch von GENUSSWOHNWELT auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird, oder es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von GENUSSWOHNWELT /des Maklers gemäß MaklerG fällt, oder wenn und soweit ein Vertrag über ein von GENUSSWOHNWELT /vom Makler vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung. Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung und Schadenersatz 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.

Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht die Vermittlungsvergütung auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung aber ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre.

Aufwendungen von GENUSSWOHNWELT /des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen (z.B. das Abklären von Genehmigungen / Möglichkeiten jeglicher Art für Planungen nach dem Kauf, einholen von Informationen jeglicher Art, welche den Abschluss des Rechtsgeschäftes nicht oder nur indirekt berühren, die vom AG erteilt werden, sind gesondert und auch dann in angemessener Höhe zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt. Für alle von der GENUSSWOHNWELT / des Maklers beim AG in oder nach der Auftragszeit namhaft gemachten Interessenten, welche durch die GENUSSWOHNWELT die Namhaftmachung des Vermittlungsobjektes erteilt wurde, gilt ein sechsunddreißig monatiger Provisionschutz zugunsten der GENUSSWOHNWELT, sollte dieser Interessent innerhalb dieser Frist nach Ablauf oder Kündigung eines Alleinvermittlungsauftrages oder eines schlichten Maklervertrages das zuvor namhaft gemachte Vermittlungsobjekt kaufen, mieten oder pachten. In diesem Fall werden beide ursprünglichen Vertragspartner gegenüber der GENUSSWOHNWELT in der gesetzlichen Höhe provisionspflichtig. Diese Bestimmung gilt ebenso für den Fall eines Widerrufs.

## 6. Gegenseitige Informationspflicht

Der Auftraggeber und GENUSSWOHNWELT sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben. Die GENUSSWOHNWELT ist berechtigt als Doppelmakler tätig zu werden und wird im Falle eines wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnisses zu einem der AG darauf hinweisen.

## 7. Vertragsrücktritt

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; oder seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsvereinbarung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine Urkunde ausgefertigt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Weiters kann der Verbraucher vom Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Immobilienmakler im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

## 8. Datenschutz

Die GENUSSWOHNWELT darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben. Der AG stimmt im Zuge eines Vertragsverhältnisses zur GENUSSWOHNWELT der Speicherung seiner, für die Erfüllung des Vertrages notwendigen Daten, ausdrücklich zu.

## 9. Zusatzvereinbarungen

Soweit die Geschäftsbedingungen und/oder der Vermittlungsvertrag/das Maklermandat eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsieht, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Ständes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. Sofern und soweit die Geschäftsbedingungen und/oder die Bestimmungen im Vermittlungsvertrag/Maklervertrag mit Bestimmungen der vorgenannten Verordnung oder des Maklergesetzes im Widerspruch stehen, gehen die Geschäftsbedingungen und/oder die Bestimmungen im Vermittlungsvertrag/Maklervertrag – sofern und soweit zulässig – diesen Bestimmungen vor.

Sonstige Zusatzvereinbarungen sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

Der Makler ist nicht berechtigt, verbindliche Erklärungen für GENUSSWOHNWELT abzugeben und / oder bestehende Vereinbarungen mit dem AG abzuändern bzw. zu modifizieren. Vom AG/Makler auf dem Vermittlungsvertrag/Maklervertrag oder dem (Miet-/Kauf-)Angebot vorgenommene Ergänzungen und Erklärungen sind unbeachtlich und gelten als nicht vereinbart, sofern und soweit GENUSSWOHNWELT diesen Ergänzungen und Erklärungen nicht ausdrücklich zugestimmt hat.

## 10. Sonstiges

Auf diese Bestimmungen und den Vermittlungsvertrag/Maklervertrag gelangt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.

Erfüllungsort ist Graz. Für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes am Firmensitz von GENUSSWOHNWELT, vereinbart. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben hiervon unberührt.

GENUSSWOHNWELT behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes nach ihrer Wahl auch die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint. Sollten sich einzelne Bestimmungen und/oder damit in Zusammenhang stehende Vereinbarungen als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen und Vereinbarungen nicht berührt. In einem solchen Fall tritt an die Stelle der ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen eine neue Regelung, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern das nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.