



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

1. ALLGEMEINES

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für die Geschäftstätigkeiten der **Zelzer Wohntraum Immobilien eU**, FN 533305y, Unterburg 51, A-8951 Stainach-Pürgg, office@zelzer-immobilien.at, Tel. +43 664 5327025, und bilden einen integrierenden Bestandteil aller von Zelzer Wohntraum Immobilien eU geschlossener Verträge, Vereinbarungen, Angebote, Bewertungen und sonstigen Erklärungen mit Geschäftspartnern (kurz "Auftraggeber" genannt).

Durch Aufnahme des Geschäftsverkehrs nimmt der Auftraggeber diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zustimmend zur Kenntnis. Abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers oder eines Dritten gelten nur durch ausdrückliche und schriftliche Einverständniserklärung von Zelzer Wohntraum Immobilien eU.

2. RECHTE UND PFLICHTEN (WECHSELSEITIG)

Zelzer Wohntraum Immobilien eU und der Auftraggeber werden sich gegenseitig alles für das jeweilige Geschäft oder den Auftrag Notwendige oder Zweckmäßige mitteilen und Informationen hierüber zukommen lassen.

Der Auftraggeber

- hat Zelzer Wohntraum Immobilien eU unverzüglich über den Abschluss eines Geschäfts über das Vermittlungsobjekt oder eines zweckgleichwertigen Geschäfts, sowie dessen zur Berechnung der Provision wesentlichen Inhalts zu unterrichten und ohne Aufforderung eine Kopie des geschlossenen Vertrages an Zelzer Wohntraum Immobilien eU übersenden;
- ist verpflichtet, Zelzer Wohntraum Immobilien eU bei der Vermittlungstätigkeit umfassend und redlich zu unterstützen und Zelzer Wohntraum Immobilien eU sämtliche für die Vermittlung notwendigen Informationen zu erteilen. Diese Mitteilungspflicht umfasst insbesondere die richtige und vollständige Erteilung aller Informationen und Tatsachen betreffend das zu vermittelnde Objekt, einschließlich dessen Zwecks und die beabsichtigte Verwendung des Objekts.
Zelzer Wohntraum Immobilien eU ist auch bei allen nachträglich eintretenden Änderungen beim Objekt oder beim Auftraggeber unverzüglich in Kenntnis zu setzen;
- hat sämtliche für das Geschäft notwendigen oder zweckmäßigen Bewilligungen oder Genehmigungen einzuholen und Zelzer Wohntraum Immobilien eU laufend über den Verfahrensstand informiert zu halten. Sollte sich herausstellen, dass eine notwendige Bewilligung oder Genehmigung nicht erteilt werden kann oder wegfällt, so ist dies Zelzer Wohntraum Immobilien eU unverzüglich mitzuteilen.

Bei Abschluss eines Alleinvermittlungsauftrages ist der Auftraggeber verpflichtet, für den Zeitraum der vereinbarten Dauer keinen anderen Makler für die Vermittlung des jeweiligen Geschäfts zu beauftragen oder heranzuziehen und Zelzer Wohntraum Immobilien eU jene Personen bzw. jene Makler unverzüglich bekannt zu geben, die sich direkt an den Auftraggeber gewendet haben. Erfolgt nach Ablauf der vereinbarten Frist keine einvernehmliche Verlängerung des Alleinvermittlungsauftrages, so wandelt sich dieser in einen unbefristeten und jederzeit schriftlich kündbaren schlichten Vermittlungsauftrag um.

Zelzer Wohntraum Immobilien eU ist berechtigt, bei deren Tätigkeit und Vermittlung Dritte heranzuziehen oder zu beauftragen (wie zB Gemeinschaftsgeschäfte mit Maklern).

3. MAKLERVERTRAG

Zelzer Wohntraum Immobilien eU ist als Immobilienmakler im Sinne des Maklergesetzes tätig.

Die Vermittlungstätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU für einen Auftraggeber erfolgt auf Grundlage eines Maklervertrages (z.B. Alleinvermittlungsauftrag, Schlichter Vermittlungsauftrag, Suchauftrag), mit dem Zelzer Wohntraum Immobilien eU insbesondere mit der Vermittlung von in der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler angeführten Geschäften beauftragt wird, oder aufgrund eines sonstigen Auftrags.

Ein Maklervertrag oder sonstiger Auftrag kann ausdrücklich (schriftlich, mündlich oder schlüssig) erfolgen und gilt insbesondere mit widerspruchsloser Duldung der Tätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU durch den Auftraggeber als erteilt.

4. PROVISIONEN, ENTGELT, VERDIENSTLICHKEIT, RÜCKTRITT

Die Tätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU erfolgt entgeltlich.

Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft aufgrund der vertragsgemäßen verdienstlichen Tätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU mit einem Dritten zustande kommt.

Falls im Einzelfall nicht anders ausdrücklich schriftlich vereinbart ist, etwa in einer allfälligen besonderen Provisionsvereinbarung mit dem Auftraggeber, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung (kurz IMV) für das jeweilige Geschäft angeführten Höchstprovisionsätze zuzüglich 20 % USt als Provision für die Vermittlungstätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU als vereinbart.

Der Provisionsanspruch der Zelzer Wohntraum Immobilien eU gegenüber dem Auftraggeber aufgrund deren verdienstlicher Tätigkeit entsteht mit dem Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäfts durch entsprechende Willensübereinkunft der beteiligten Parteien (z.B. angenommenes Kauf- oder Mietanbot) und unabhängig vom Zeitpunkt des Zustandekommens des Geschäfts und/oder der weiteren Beteiligung durch Zelzer Wohntraum Immobilien eU an der Ausführung des Geschäfts.

Verdienstliche Tätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU liegt auch bei bloßer Namhaftmachung bzw. Nachweis der Geschäftsgelegenheit oder, wenn Zelzer Wohntraum Immobilien eU in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch sonstige vermittelnde Tätigkeit hinsichtlich eines Objekts oder Geschäfts) zum Zustandekommen des Geschäfts beigetragen hat, wobei es genügt, dass der Nachweis bzw. die Vermittlung oder Namhaftmachung mit ursächlich für den Geschäftsabschluss gewesen sind.

Der volle Provisionsanspruch der Zelzer Wohntraum Immobilien eU entsteht auch, wenn das Geschäft aufgrund verdienstlicher Tätigkeit der Zelzer Wohntraum Immobilien eU zu anderen als ursprünglich angebotenen oder im Vermittlungsvertrag genannten Bedingungen zustande kommt, wenn das Geschäft über ein anderes Objekt des von Zelzer Wohntraum Immobilien eU namhaft gemachten Abgebers abgeschlossen wird, oder wenn ein anderes als das ursprünglich angebotene Geschäft geschlossen wird.

Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn anstelle des ursprünglichen Rechtsgeschäftes ein OPTIONSVERTRAG geschlossen wird, wobei diesfalls die Hälfte der vereinbarten oder zustehenden Provision mit Abschluss des Optionsvertrags und die weitere Hälfte mit Ausübung des Optionsrechts fällig wird.

Der Provisionsanspruch besteht auch in dem Fall, dass ein aufschiebend bedingt abgeschlossenes Geschäft vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, falls die Bedingung ohne die vorzeitige Auflösung voraussichtlich eingetreten wäre.

Wird das vermittelte und zustande gekommene Geschäft durch Eintritt einer auflösenden Bedingung aufgelöst, so bleibt dies ohne Auswirkung auf den Provisionsanspruch. Dasselbe gilt bei Rücktritt oder Nichtausführung des Geschäfts durch eine provisionspflichtige Partei, sofern dies aus Gründen erfolgt, die von der zurücktretenden Partei zu vertreten sind oder in sonstiger Weise in der Person oder Sphäre dieser Vertragspartei begründet ist. Bei einseitigem unberechtigtem Rücktritt hat der Zurücktretende Zelzer Wohntraum Immobilien eU neben der eigenen Provision auch den gesamten dadurch entstandenen Schaden, somit auch die allenfalls entgangene mit der Gegenseite vereinbarte Provision, zu ersetzen (§ 7 Abs 2 MaklerG bleibt unberührt).

Wird ein von Zelzer Wohnraum Immobilien eU vermitteltes Geschäft binnen drei Jahren ab dessen Zustandekommen erweitert oder ergänzt (zB Miete), entsteht mit Rechtswirksamkeit der Erweiterung ein Provisionsanspruch der Zelzer Wohnraum Immobilien eU, wobei der jeweilige Erhöhungs- oder Erweiterungsbetrag als Bemessungsgrundlage für die Provision gilt. Der Auftraggeber ist diesfalls verpflichtet, Zelzer Wohnraum Immobilien eU unverzüglich von einer solchen Ergänzung/Erweiterung des Geschäfts zu verständigen.

Der volle Provisionsanspruch entsteht auch, wenn binnen drei Jahren ab Beendigung des Vermittlungsauftrags ein Geschäftsabschluss durch einen Auftraggeber über ein von Zelzer Wohnraum Immobilien eU vermitteltes Objekt oder mit einem von Zelzer Wohnraum Immobilien eU vermittelten Vertragspartner zustande kommt.

Zelzer Wohnraum Immobilien eU hat weiters gegenüber dem Auftraggeber auch ohne zurechenbaren Vermittlungserfolg Anspruch auf Provision bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der für den Erfolgsfall vereinbarten Provision, gegebenenfalls berechnet auf Grundlage eines allenfalls höheren tatsächlichen (Kauf-)Preises, wenn (§ 15 Abs 1 MaklerG)

- das im Maklervertrag 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;
- mit dem von Zelzer Wohnraum Immobilien eU vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich der Zelzer Wohnraum Immobilien eU fällt;
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von Zelzer Wohnraum Immobilien eU 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, oder
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Im Falle der Erteilung eines Alleinvermittlungsauftrags gilt die Provisions-/Entschädigungspflicht weiters auch dann als vereinbart, wenn (§ 15 Abs 2 MaklerG)

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

5. FÄLLIGKEIT DER PROVISION, VERZUGSZINSEN, AUFRECHNUNG

Die Verpflichtung zur Zahlung der Provision entsteht bei erfolgreicher Vermittlung und wird nach §10 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig. Sonstige Ansprüche (Provision, Entgelt- oder Vergütungen, insbesondere im Fall fehlenden Vermittlungserfolgs oder das vermittelte Geschäft nicht zustande kommt) werden sofort mit deren Entstehen fällig.

Bei Verzug ist Zelzer Wohnraum Immobilien eU berechtigt, 5% an Verzugszinsen sowie anfallende Mahnspesen in Höhe von pauschal EUR 10,- pro (eigener) Mahnung und darüber hinaus allfällige notwendige und zweckmäßige Betreibungs- und Inkassokosten vom Auftraggeber zu verlangen.

Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Gegenforderungen gegen Ansprüche der Zelzer Wohnraum Immobilien eU aufzurechnen. Ausgenommen davon sind Gegenforderungen von Verbrauchern im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Zelzer Wohnraum Immobilien eU oder falls deren Gegenforderung in rechtlichem

Zusammenhang mit der Verbindlichkeit der Zelzer Wohnraum Immobilien eU steht, oder falls diese gerichtlich festgestellt oder von Zelzer Wohnraum Immobilien eU anerkannt worden ist.

Mehrere Auftraggeber oder am vermittelten Geschäft auf einer Seite beteiligte Personen schulden die gesamte für das Geschäft vereinbarte Provision zur ungeteilten Hand.

Sämtliche Beträge (Provisionen und Entgelte) sind, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, Nettobeträge und verstehen sich zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer.

6. DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

Zelzer Wohnraum Immobilien eU als Immobilienmakler ist kraft Geschäftsgebrauch berechtigt, auch für die jeweils andere vermittelte Vertragspartei entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden (Tätigkeit als Doppelmakler).

7. ANBOTE, INFORMATIONSERTEILUNG

Alle Angaben, Angebote, Anzeigen, Inserate, Exposés oder sonstige Mitteilungen über Objekte und Geschäftsgelegenheiten durch Zelzer Wohnraum Immobilien eU erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf den vom jeweiligen Abgeber erhaltenen und zur Verfügung gestellten Informationen und Daten, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit Zelzer Wohnraum Immobilien eU keine Gewähr übernimmt. Zelzer Wohnraum Immobilien eU ist nicht verpflichtet, Angaben des Abgebers auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen, sondern darf darauf vertrauen, sofern sich nicht aus den Umständen offensichtlich Gegenteiliges ergibt.

Falls der Auftraggeber an Zelzer Wohnraum Immobilien eU schuldhaft unrichtige oder unvollständige Informationen erteilt, so haftet er der Zelzer Wohnraum Immobilien eU für allfällige dadurch entstandene Schäden und Aufwendungen.

Ein Anbotsteller ist für die gesetzliche oder ausdrücklich festgelegte Dauer an seine Anbotserklärung gebunden.

Ist dem Auftraggeber (Interessenten) eine durch die Zelzer Wohnraum Immobilien eU nachgewiesene, vermittelte oder namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit bzw. das betreffende Objekt oder der Abgeber bereits vorher bekannt, so ist er verpflichtet, dies Zelzer Wohnraum Immobilien eU unverzüglich schriftlich (spätestens innerhalb von 48 Stunden ab Übermittlung derjenigen Informationen, aus denen dies erkennbar war) mitzuteilen. Andernfalls ist die Vermittlung als provisionspflichtig anerkannt.

8. WEITERGABE VON INFORMATIONEN UND VERTRAULICHKEIT

Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle ihm zur Verfügung gestellten Informationen vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte (insbesondere nicht an andere Immobiliendienstleistungsunternehmen) weiterzugeben. Jede Weitergabe der von Zelzer Wohnraum Immobilien eU mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten oder Objekte und Informationen dazu bzw. der Zelzer Wohnraum Immobilien eU namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Zelzer Wohnraum Immobilien eU und lässt den Provisionsanspruch unberührt.

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtung wird der Auftraggeber (Interessent) selbst provisionspflichtig oder subsidiär hinsichtlich eines allfälligen Provisionsentganges schadenersatzpflichtig und Zelzer Wohnraum Immobilien eU diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos halten.

9. LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Von Zelzer Wohnraum Immobilien eU im Rahmen des Vermittlungsvertrags oder gemäß gesonderter Vereinbarung vorgenommene Schätzungen des Wertes oder Angebotspreises von Objekten basieren auf der Einschätzung aufgrund von Vergleichswerten und den ungeprüften Informationen und Angaben des Auftraggebers und können kein Schätzgutachten eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ersetzen. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass der Immobilienmarkt einer Vielzahl von äußeren Einflüssen ausgesetzt ist und einem stetigen Wandel unterliegt, und daher Änderungen der Einschätzung vorbehalten sind. Zelzer Wohnraum Immobilien eU übernimmt keine Haftung oder Garantie dafür, dass der Auftraggeber bei einer tatsächlichen Vermarktung den geschätzten Preis erzielt.

10. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Zelzer Wohntraum Immobilien eU übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität von Informationen, die Zelzer Wohntraum Immobilien eU vom jeweiligen Abgeber zur Verfügung gestellt wurden, und deren Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit nicht erkennbar ist, oder die von Zelzer Wohntraum Immobilien eU unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, soweit deren Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit nicht ausdrücklich bekannt ist (§ 1300 ABGB).

Zelzer Wohntraum Immobilien eU haftet weiters nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter oder gegenüber Dritten, die nicht Vertragspartner sind.

Die allfällige Haftung von Zelzer Wohntraum Immobilien eU wird auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt, was der Auftraggeber zur Kenntnis nimmt und akzeptiert. Eine darüberhinausgehende Schadenersatzpflicht von Zelzer Wohntraum Immobilien eU wird ausdrücklich ausgeschlossen.

11. VERJÄHRUNG VON ANSPRÜCHEN

Soweit nicht gesetzlich oder vertraglich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen Zelzer Wohntraum Immobilien eU, wenn sie nicht binnen eines Jahres ab Kenntnis des Anspruchsberechtigten von Schaden und Schädiger bzw. von dem den Anspruch begründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht oder von Zelzer Wohntraum Immobilien eU ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden.

12. URHEBERRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Das Kopieren oder Verwenden von Informationen oder Daten (seien es Texte oder Bilder von der Homepage, von diversen Vermarktungs- und Werbemaßnahmen oder Exposés von Zelzer Wohntraum Immobilien eU), ist nicht erlaubt und bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Zelzer Wohntraum Immobilien eU.

Dies gilt nicht für Ausdrücke, welche für Interessenten bestimmt sind und im Zusammenhang mit der Vermittlungstätigkeit von Zelzer Wohntraum Immobilien eU stehen.

Verlinkungen zu Homepages anderer Unternehmen sind so gestaltet, dass der Nutzer deutlich erkennen kann, wenn er die Homepage der Zelzer Wohntraum Immobilien eU Immobilien GmbH verlässt.

13. SONSTIGES

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

Zelzer Wohntraum Immobilien eU behält sich das Recht vor, die AGB für künftige Geschäfte jederzeit anzupassen. Es gelten die jeweils aktuellen AGB zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wie sie auf der Homepage der Zelzer Wohntraum Immobilien eU veröffentlicht sind.

Mündliche Abreden wurden nicht getroffen. Alle Vereinbarungen zwischen den Parteien bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für Änderungen und Ergänzungen sowie für die Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst. Für die Einhaltung der Schriftform genügt die Verwendung von E-Mails. Der Nachweis des Zugangs obliegt dem Auftraggeber.

Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Regelungen hiervon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien eine Regelung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung am nächsten kommt.

Als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus den mit Zelzer Wohntraum Immobilien eU geschlossenen Verträgen gilt Stainach-Pürgg als vereinbart. Für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird dies ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes am Firmensitz von Zelzer Wohntraum Immobilien eU vereinbart (Bezirksgericht Liezen; Landesgericht Leoben).

Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.