

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH Wiederndorf 47 in 9150 Bleiburg

I. Präambel

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, kurz AGB, der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH bilden einen integrierenden Bestandteil jeglicher Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen des Vermittlers / Beraters sowie mit ihm abgeschlossene Verträge. Abänderungen oder Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

II. Allgemeines

1. Mit schriftlicher, persönlicher oder sonst wie immer gearteter Aufnahme eines Geschäftsverkehrs anerkennt der Auftraggeber die AGB der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH. Die Commercial Real Immobilientreuhand wird sohin ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig.

2. Der Vermittler wird bei Abschluss eines Vertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idGF angeführten Geschäfte - insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen - zu vermitteln.

3. Ein solcher Vermittlungsvertrag gilt insbesondere auch durch Duldung einer Vermittlungstätigkeit der Commercial Real Immobilientreuhand, wie z.B. bei Übermittlung von Objektdaten oder Besichtigung eines Vermittlungsobjektes oder Übergabe von Schlüsseln, Plänen und Objektunterlagen oder dergleichen als erteilt.

4. Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Objekt keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen. Wird der Alleinvermittlungsvertrag vom Auftraggeber nach Ablauf der vereinbarten Frist nicht schriftlich verlängert, wandelt sich dieser in einen unbefristeten schlichten Maklervertrag, der von beiden Vertragsteilen ohne Angabe von Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung schriftlich aufgelöst werden kann. Im Rahmen eines schlichten Maklervertrages ist der Auftraggeber berechtigt, auch andere Immobilienmakler einzuschalten, verpflichtet sich jedoch den Vermittler darüber in Kenntnis zu setzen.

5. Die Commercial Real Immobilientreuhand GmbH ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Angaben des Auftraggebers auf deren Wahrheitsgehalt zu überprüfen, sondern darf auf deren Richtigkeit vertrauen. Soweit der Auftraggeber dem Vermittler schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, haftet er dem Vermittler für dadurch entstehende Schäden und Aufwendungen.

6. Die Commercial Real Immobilientreuhand GmbH ist nicht verantwortlich, wenn ein geplantes Projekt nicht umgesetzt werden kann. Die Risiken/Gefahren der Umsetzbarkeit liegen beim Interessenten / Käufer/ Mieter. Diesbezüglich ist die Commercial Real Immobilientreuhand GmbH schad und klaglos zu halten.

7. Der Auftraggeber verpflichtet sich neben der Zahlung einer Provision gemäß Punkt III. dieser AGB, den Vermittler bei Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten und Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Der Auftraggeber wird den Berater darüber hinaus bei einer Änderung seiner Vermietungs-

Verpachtungs- bzw. Verkaufsabsichten hierüber unverzüglich schriftlich informieren. Während der Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber darüber hinaus, dem Vermittler jene Personen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, die sich direkt an den Auftraggeber gewendet haben.

III. Provision / Beratungshonorare

III. a. Provisionen bei Vermittlungen

1. Falls im Einzelfall nicht anderes vereinbart wird, gelten die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer bzw. Mehrwertsteuer (derzeit 20 %) als vereinbart.

2. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision an die Commercial Real Immobilientreuhand GmbH, falls dieser dem neuen Vertragspartner (z.B. Käufer, Mieter, Pächter, u.ä.) des Auftraggebers, das betreffende Objekt namhaft gemacht hat; die Provision gebührt dem Berater auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung des betreffenden Objektes (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist.

3. Die Zahlung der Provision wird weiteres für den Fall vereinbart, dass der Auftraggeber mit dem von der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH namhaft gemachten Interessenten einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt, oder ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde, oder wenn innerhalb von 3 Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Liegenschaft während der Vertragszeit namhaft gemacht wurde, eine Miet- oder bzw. Pacht- oder Kaufvereinbarung zustande kommt.

4. Darüber hinaus wird für die Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages vereinbart, dass der Auftraggeber die Provision auch dann zu zahlen hat, wenn er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler oder auf andere Art zustande gekommen ist oder das im Alleinvermittlungsauftrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt.

5. Ist dem Empfänger eines von der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH angebotenen Vermittlungsobjektes bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt oder ist eine sonst von der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH angebotene Geschäftsgelegenheit bereits bekannt, hat der Empfänger dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen, andernfalls er die Mitteilung der Geschäftsgelegenheit als provisionsbegründend anerkennt.

6. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche des Maklers aufzurechnen. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt nicht für Forderungen des Auftraggebers, welche vom Makler schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden.

III. b. Beratungshonorare

1. Bei Beratungsleistungen auf Rechnung müssen die Modalitäten gesondert vereinbart werden.

2. Sollte der Leistungsempfänger ungerechtfertigt die gesondert vereinbarten Zahlungsvereinbarungen nicht einhalten, so erfolgen keine weiteren Leistungen ohne Ankündigungen. Sollte über einen Zeitraum von zwei Monaten ungerechtfertigt die Zahlung verweigert oder nicht getätigt werden, wird die vereinbarte Zusammenarbeit aufgelöst und steht

dem Berater 50% des noch nicht entrichteten vertraglich vereinbarten Honorars als Entschädigungszahlung zu. Diese 50 % sind binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung an den Berater zu entrichten.

3. Entstehen aus einer Auflösung gem. III.b.1. dem Berater Kosten durch Dritte welche vorab von beiden Seiten vereinbart wurden, sind sämtliche nachweisliche Kosten verzinst (Euribor + 8%) gegen Rechnungsstellung dem Berater zu entrichten und sind nicht in den unter III.b.2. genannten 50% Entschädigungszahlungen enthalten.

IV. Nebenkostenübersicht und Rücktrittsrechte

Der Vermittler übergibt dem Auftraggeber spätestens bei Abschluss eines Vertrages eine Nebenkostenübersicht, aus der insbesondere Nebenkosten bei Abschluss der jeweiligen Verträge sowie die dem Auftraggeber allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz zu entnehmen sind, wobei der Vermittler trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

V. Sonstige Bestimmungen

1. Als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus dem Vermittlungsvertrag wird 8041 Graz-Liebenau vereinbart.

2. Für alle Rechtsstreitigkeiten zwischen der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH und dem Auftraggeber wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart. Soweit der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist und im Inland seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat oder im Inland beschäftigt ist, gilt diese Gerichtsstandsvereinbarung gemäß § 14 Konsumentenschutzgesetz nur, wenn dadurch die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet wird, in dessen Sprengel der Wohnsitz, gewöhnliche Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung des Auftraggebers liegt. Die Commercial Real Immobilientreuhand GmbH ist jedenfalls berechtigt, den Auftraggeber auch vor jedem sonstigen gesetzlich vorgesehenen Gerichtsstand zu klagen.

3. Die Geschäftsbeziehung zwischen der Commercial Real Immobilientreuhand GmbH und dem Auftraggeber unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts.