

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler / Immobilienmaklerinnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001.

Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen (im Folgenden „AGB“) zwischen Golden Key Immobilien, Seyman Öztürk, Wiener Bundesstraße 68, 4061 Pasching (im Folgenden „Golden Key Immobilien“) und dem Auftraggeber/ der Auftraggeberin/ dem Interessenten/ Kunden/ dem Abgeber (im Folgenden „Auftraggeber“) als vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil aller von GOLDEN KEY Immobilien geschlossener (Makler-) Verträge, Vereinbarungen, Angebote, Beurteilungen, Schätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen mit den Auftraggebern. Golden Key Immobilien, ist sohin ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig.

Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der IMV und dem Maklergesetz im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor; die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarungen beruhende Bestimmungen bleiben unberührt. Sie gelten für alle gegenwärtigen und zukünftigen Leistungen der Golden Key Immobilien, auch wenn diese Leistungen ohne Verwendung oder ausdrückliche Bezugnahme auf diese AGB erfolgen. Abweichungen, Änderungen und Ergänzungen von diesen Geschäftsbedingungen gelten nur bei schriftlicher Anerkennung durch die Golden Key Immobilien.

VERMITTLUNG

Änderungen sowie Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch Golden Key Immobilien sowie den Abgeber sind vorbehalten. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich.

Die Angaben über ein Objekt (einschließlich auf Websites und in sonstigen Medien eingestellte Angebote) erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Golden Key Immobilien ist somit nicht verpflichtet, Angaben des Abgebers auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen, sondern darf darauf vertrauen. Falls der Auftraggeber an Golden Key Immobilien schuldhaft unrichtige oder unvollständige Informationen erteilt, so haftet er der Golden Key Immobilien für allfällige entstandene Schäden und frustrierte Aufwendungen.

Der Maklervertrag oder sonstiger Auftrag mit Golden Key Immobilien, mit Beauftragten der Golden Key Immobilien sowie mit Golden Key Immobilienmakler-/Immobilienberater kommt durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung sowie schlüssiges Handeln, wie zum Beispiel durch Übergabe oder Übersendung von Exposés, Objektdateien, Objektunterlagen, Plänen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder von uns erteilten Auskünfte zustande und gilt insbesondere mit widerspruchloser Duldung der Tätigkeit der Golden Key Immobilien als erteilt. Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig. Golden Key Immobilien ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Ist dem Auftraggeber (Interessenten) eine durch die Golden Key Immobilien nachgewiesene, vermittelte oder namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit bzw. das betreffende Objekt oder der Abgeber bereits bekannt, so ist er verpflichtet, dies der Golden Key Immobilien unverzüglich schriftlich, spätestens innerhalb von 24 Stunden ab Übermittlung von Informationen, aus denen dies erkennbar ist, mitzuteilen. Andernfalls ist die Vermittlung als provisionspflichtig anerkannt.

PROVISION

Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.h. die Willens-übereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts. Wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre, besteht auch im Fall einer aufschiebenden Bedingung der Provisionsanspruch. Nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners entsteht unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention von Golden Key Immobilien und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist, die Provisionspflicht.

Falls im Einzelfall nicht anders ausdrücklich schriftlich vereinbart, etwa in der jeweiligen besonderen Provisionsvereinbarung, in der Angabe beim jeweiligen Objekt oder im Kaufanbotsvordruck, gelten die in der IMV für das jeweilige Geschäft angeführten Höchstprovisionsätze zuzüglich 20% USt. als Provision für die Vermittlungstätigkeit der Golden Key Immobilien als vereinbart. Die Provision berechnet sich auf Grundlage der IMV.

Der volle Provisionsanspruch entsteht auch:

- a) wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird
- b) wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem von Golden Key Immobilien vermittelten Vertragspartner zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht 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 des Maklers gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 MaklerG fällt
- c) wenn und soweit ein Vertrag über ein von Golden Key Immobilien vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird, vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung;

Jede Bekanntgabe der von Golden Key Immobilien angebotenen Objekte, Weitergabe von Exposés bzw. der vom Makler namhaft gemachten Interessentinnen durch den Auftraggeber/dem Interessenten an Dritte, bedarf der vorherigen Zustimmung von Golden Key Immobilien und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber sondern mit einer anderen Person zustande kommt, bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber gegenüber (§15 Abs. 1 Z 3 MaklerG) bestehen. (Der Auftraggeber hat dieser Person die ihm von Golden Key Immobilien bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt)

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

Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber ohne beachtenswerten Grund ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt überraschend unterlässt, oder das Geschäft mit dem vermittelten Dritten deshalb nicht zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz). Auch wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt, sind Aufwendungen von Golden Key Immobilien, auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, gesondert zu vergüten.

Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Firma Golden Key Immobilien ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und dieser vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art (z.B. Selbstverkauf) zustande gekommen ist (§15 Abs. 2 Maklergesetz).

Die Provisionshöchsätze gelten nicht für die Vermittlung von Burgen, Schlössern und Klöstern.

Der volle Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn binnen drei Jahren ab Beendigung des Vermittlungsauftrages ein Geschäftsabschluss durch einen Auftraggeber über ein von Golden Key Immobilien vermitteltes Objekt oder mit einem von Golden Key Immobilien vermittelten Vertragspartner/Interessent zustande kommt.

FÄLLIGKEIT DER PROVISION

Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Käufer/Mieterprovision ist auf jeden Fall immer **vor** Kaufvertrags-/Mietvertragsunterfertigung fällig, die Verkäufer-/Vermieterprovision ist je nach Vereinbarung fällig. Ohne Einlangen der Provision dürfen keine Kaufvertrags-/oder Mietvertragsunterzeichnungen stattfinden.

Finden diese trotzdem ohne Einwilligung von Golden Key Immobilien statt, machen sich beide Vertragsparteien sowie der/die zuständige Notar/-in oder Anwalt/-in strafbar und Golden Key Immobilien hat Anspruch auf Schadenersatz. Bei Verzug der Provisionszahlung ist Golden Key Immobilien berechtigt, 5% an Verzugszinsen sowie anfallende Mahnspesen iHv pauschal EUR 20,- pro Mahnung und allfällige Inkassokosten vom Auftraggeber zu verlangen. Mehrere Auftraggeber oder am vermittelten Geschäft auf einer Seite beteiligte Personen schulden die Provision zur ungeteilten Hand.

ERGÄNZUNGSPROVISION

Für den Fall, dass der Auftraggeber ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Der Auftraggeber ist diesfalls verpflichtet, Golden Key Immobilien unverzüglich von einer solchen Ergänzung/Erweiterung des Geschäfts zu verständigen.

Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der IMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z.B. dann Kauf) abgeschlossen wird. Der Auftraggeber ist diesfalls verpflichtet, Golden Key Immobilien unverzüglich von einer solchen Ergänzung/Erweiterung des Geschäfts zu verständigen.

Setzt der Auftraggeber den Immobilienmakler über den Vertragsabschluss entgegen seinen Benachrichtigungspflichten nach § 3 Abs 3 MaklerG nicht in Kenntnis, beginnt die Verjährungsfrist von drei Jahren grundsätzlich erst mit Kenntnis über das Zustandekommen des vermittelten Geschäfts zu laufen.

PUNKTATION/KAUFANBOT/MIETANBOT

Über das gegengezeichnete und angenommene Kaufanbot/ Mietanbot ist der Hauptvertrag dH der Kaufvertrag oder der Mietvertrag zu erstellen. Ab Annahmedatum haben beide Vertragsparteien 30 Arbeitstage Zeit, den Hauptvertrag, somit den notariellen Kaufvertrag oder den Mietvertrag zu unterzeichnen, da es sich widrigenfalls auflöst. Wenn ein entgeltlicher Vertrag von einem Teil entweder nicht zur gehörigen Zeit, am gehörigen Ort oder auf die bedungene Weise erfüllt wird, kann der andere entweder Erfüllung und Schadenersatz wegen der Verspätung begehren oder unter Festsetzung einer angemessenen Frist von 14 Tagen zur Nachholung den Rücktritt vom Vertrag erklären (§ 918 Abs. 1 ABGB).

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

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

Darüber hinaus ist eine Haftung von Golden Key Immobilien für den Fall leichter Fahrlässigkeit jedenfalls ausgeschlossen. Ist der Auftraggeber Verbraucher, so ist die Haftung der Golden Key Immobilien ungeachtet des Rechtsgrundes auf Fälle von Vorsatz und grober

Fahrlässigkeit beschränkt. Ist der Auftraggeber Unternehmer, so ist die Haftung der Golden Key Immobilien ungeachtet des Rechtsgrundes auf Fälle von Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit beschränkt.

Ausgenommen von dieser generellen Haftungsbeschränkung sind Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz.

Ohne Einschränkung der vorstehenden Haftungsbeschränkung sind allfällige Schadenersatzansprüche auf den Ersatz eines adäquaten voraussehbaren Schadens, jedenfalls aber betraglich mit dem Wert des für den Erfolgsfall vereinbarten (Vermittlungs-)Entgelts beschränkt.

Golden Key Immobilien übernimmt keine Haftung, Garantie oder Gewährleistung für einen Vermittlungserfolg oder dafür, dass ein zur Vermittlung übernommenes Geschäft tatsächlich erfolgreich zustande kommt, oder für die ordnungsgemäße vertragliche Abwicklung eines vermittelten Geschäfts oder dessen Erfüllung, und ebenso wenig dafür, dass am Markt keine vergleichbaren günstigeren Objekte bzw. Finanzierungsmöglichkeiten bestehen. Ebenso übernimmt Golden Key Immobilien keine Haftung für verursachten Schäden, die von beigezogenen Dritten (insbesondere externe Gutachter, Sub-Makler) verursacht werden.

Soweit nicht gesetzlich oder vertraglich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen Golden Key Immobilien, 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 Golden Key Immobilien ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden, sofern nicht eine kürzere gesetzliche oder vertragliche Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt.

UMZUGSSERVICE

Das von Golden Key Immobilien gesondert angebotene Umzugsservice wird kostenlos für den Auftraggeber durchgeführt. Voraussetzung der kostenlosen Durchführung ist eine schriftliche Alleinvermittlungsauftrag mit einer Mindestbefristung von 6 Monaten sowie die volle Höchstprovision.

Die Durchführung des Services erfolgt an einem von Golden Key Immobilien angebotenen Termine. Dieser Service wird gesondert schriftlich mit dem Auftraggeber vereinbart.

BEWERTUNG

Von Golden Key Immobilien 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. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Golden Key Immobilien übernimmt keine Haftung oder Garantie dafür, dass der Auftraggeber bei einer tatsächlichen Vermarktung den geschätzten Preis erzielt.

WERBEAUFTRITT, URHEBERRECHT, DATENSCHUTZ

Inhalt und Struktur der von Golden Key Immobilien betriebenen Websites sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial ist grundsätzlich nicht erlaubt und bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Golden Key Immobilien. Hiervon nicht erfasst ist der für den Interessenten für seine privaten Zwecke bestimmte Ausdruck von Objektdaten, Unterlagen, Checklisten oder sonstigen Merkblättern in Zusammenhang mit dem Angebot der Golden Key Immobilien.

Für den Inhalt fremder Websites, auf die mittels Links verwiesen wird, wie auch für Fehler, die aus mangelhafter Datenübertragung resultieren, wird keine Haftung übernommen.

Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personenbezogenen Daten
Werden Name, Telefonnummern, E-Mail-Adresse oder sonstige persönliche Daten von Ihnen für spezielle Angebote erhoben, verarbeitet und genutzt, so werden Sie an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Wenn personenbezogene Daten erhoben, verarbeitet und genutzt werden, wird Golden Key Immobilien die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einhalten. Insbesondere werden die Daten vertraulich behandelt. Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt nicht, es sei denn, es liegt Ihr ausdrückliches Einverständnis vor oder wir sind zur Herausgabe dieser Daten verpflichtet, beispielsweise aufgrund einer gerichtlichen Verfügung oder behördlichen Anordnung. Die Verteilung von Angeboten per E-Mail erfolgt bis auf Widerruf.

Dem Nutzer des Webangebots der Golden Key Immobilien ist es nicht erlaubt, jegliche Informationen, insbesondere über Objekte und Abgeber, die dieser anhand der auf der Website der Golden Key Immobilien (Miet- und Kaufmarktplatz) eingestellten Daten und/oder der Versendung von Immobilienexposés erhält, an Dritte weiterzugeben und/oder zu anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken zu verwenden. Die erhaltenen Informationen dienen ausschließlich dem persönlichen Interesse.

Golden Key Immobilien behält sich vor, nach freiem Ermessen eine beschränkte Auswahl an verfügbaren Objekten oder Produkten auf ihren Seiten im Internet zu zeigen, insbesondere wenn die Anzahl vorhandener Angebote besonders hoch ist; im Zusammenhang mit einer derartigen Auswahl nach freiem Ermessen übernimmt die Golden Key Immobilien keinerlei Verpflichtungen und keinerlei Haftungen.

Die Deaktivierung der Objekte (z.B.: Aufgrund vom Verkauf) kann bis zu 3 Monate Zeit in Anspruch nehmen.

NICHTEINHALTUNG DES TERMINES

Wird aufgrund einer Anfrage dem Interessenten ein Termin vergeben und dieser Termin weder rechtzeitig abgesagt (mindestens 1 Tag vorher) noch ohne Absage vom Interessenten nicht wahrgenommen, ist Golden Key Immobilien berechtigt, eine angemessene Aufwandsentschädigung in Rechnung zu stellen.

Die Anreise zum Besichtigungstermin ist darin nicht enthalten und wird nicht verrechnet.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN, RECHT, GERICHTSSTAND

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

Golden Key Immobilien kann einen Vertrag vermitteln, der dem Auftraggeber das zeitlich befristete Recht einräumt durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages sind 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

Erfüllungsort ist Pasching. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht vereinbart – es gilt österreichisches Recht. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben im Übrigen unberührt.