ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen der Immosan GmbH und dem Adressaten / Auftraggeber geschlossenen Vertrags und gelten im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen als vereinbart. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen von Maklergesetz oder Immobilienmaklerverordnung im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor.
Soweit in den nachstehenden Punkten Paragraphen zitiert sind, beziehen sich diese auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Maklergesetzes.
2. Angebote der Immosan GmbH sind unverbindlich und freibleibend; Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung durch die Immosan GmbH oder den Abgeber sind daher vorbehalten.
3. Die Angaben über ein Objekt erfolgen nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.
4. Ist dem Auftraggeber ein von der uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermietbar oder verpachtbar bekannt, so ist uns dieser Umstand unverzüglich, längstens aber binnen 2 Tagen ab Anbotstellung, mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise mitzuteilen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäfts über das angebotene Objekt die Provisionspflicht und eine gänzliche Schadloshaltung der Immosan GmbH.
5. Der Provisionsanspruch der Immosan GmbH entsteht und wird fällig mit der Rechtswirksamkeit (Willensübereinstimmung oder Eintritt einer aufschiebenden Bedingung) des vermittelten Geschäfts. Dafür ist es gleichgültig, ob diese Einigung mit oder ohne unsere Intervention und wann sie zustande gekommen ist, sowie ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der Vertrag vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung aber ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre. Die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit bzw. des Geschäftspartners durch die Immosan GmbH begründet bereits den Provisionsanspruch.
6. Jede Bekanntgabe der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten an dritte Personen bedarf unserer vorherigen Zustimmung und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Wird ein Vertrag
 - 6.1 über ein von uns angebotenes Objekt nicht mit dem Adressaten unseres Angebots, sondern mit einer Person abgeschlossen, welcher dieser Adressat die ihm von uns bekannt gegebenen Möglichkeit zum Geschäftsabschluss bekannt gegeben hat;
 - 6.2 nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten, sondern mit einer Person abgeschlossen, welcher die Möglichkeit zu diesem Vertragsabschluss von demselben Interessenten bekannt gegeben wurde,so haftet dieser Adressat unseres Angebots bzw. unserer Namhaftmachung für die uns hierdurch entgangene tarifmäßige Provision (§ 15 Abs 1 Z 3).
7. Ebenso haftet der Adressat für die tarifmäßige Provision, wenn
 - 7.1 das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Adressat entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt (§ 15 Abs 1 Z 1);
 - 7.2 zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertige Geschäft zustande kommt (§ 6 Abs 3);
 - 7.3 mit dem von uns vermittelten Interessenten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt (§ 15 Abs 1 Z 2);
 - 7.4 das Geschäft nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten erfolgt, sondern mit einer Person zustande kommt, die den Vertrag anstelle des von uns namhaft gemachten Interessenten in Ausübung eines ihr zustehenden gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechts abschließt (§ 15 Abs 1 Z 4).
8. Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrags haftet uns unser Auftraggeber für die tarifmäßige Provision weiters für den Fall, dass
 - 8.1 der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird (§ 15 Abs 2 Z 1);
 - 8.2 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen von unserem Auftraggeber beauftragten Makler zustande gekommen ist (§ 15 Abs 2 Z 2) oder
 - 8.3 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustande gekommen ist (§ 15 Abs 2 Z 3).
9. Aufwendungen der Immosan GmbH aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.
10. Der Provisionsanspruch wird mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig. Im Falle des Zahlungsverzugs gilt für außergerichtliche Mahnschreiben ein Unkostenbeitrag in Höhe von € 15,- pro Mahnschreiben als vereinbart. Weiters werden im Falle des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 10% p.a. verrechnet.
11. Die Immosan GmbH behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäfts nach unserer Wahl die Dienste einer anderen befugten Maklerfirma mit in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
12. Ist der Adressat Verbraucher iSd KSchG und gibt er eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Wird die Rücktrittserklärung an uns gerichtet, dann gilt der Rücktritt auch für den Maklervertrag. Diese Frist beginnt ab Erhalt der Zweitschrift der Vertragserklärung. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.
13. Der Adressat und Verbraucher kann gem. § 3 KSchG, BGBl Nr. 140/1979 bis zum Zustandekommen des Vertrags oder binnen einer Woche danach schriftlich den Rücktritt erklären. Ausgenommen davon sind Vertragsanträge / Verträge, welche im Büro der Immosan GmbH angebahnt / abgeschlossen wurden bzw. in Fällen wo das KSchG dem Verbraucher das Rücktrittsrecht versagt.
14. Unsere Ersatzpflicht für alle Personen- und Sachschäden, die dem Adressaten oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines von uns angebotenen Objekts, insbesondere auch einer Baustelle, entstehen, ist ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Pflicht zur Erhaltung des Objekts oder die durchgeführten Bauarbeiten von uns, über unseren Auftrag oder von Dritten über deren Auftrag durchgeführt werden. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Dritte, insb. für jene Personen, die mit Willen des Adressaten oder Interessenten an der Besichtigung teilnehmen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich, wenn der Schaden auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten unseres Erfüllungsgehilfen beruht, der den Adressaten oder Interessenten mit unserem Einverständnis in das Objekt führt.
15. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
16. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wien.