

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

## Allgemeiner Teil

1.1. Diese AGB gelten für die gesamte Geschäftsbeziehung zwischen der IC Falkner GmbH Tirol (im Folgenden: "Makler") und dem Kunden.

1.2. Etwaige andere Vertragsbedingungen des Kunden werden durch diese AGB ersetzt, unabhängig von Verweisen des Kunden darauf.

1.3. Abweichungen von diesen AGB sind nur verbindlich, wenn sie schriftlich vor oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart wurden.

1.4. Verträge kommen nur gemäß diesen AGB oder nach schriftlicher Anerkennung von Abweichungen durch den Makler zustande, unbeschadet eines Provisionsanspruchs des Maklers auf anderer Rechtsgrundlage.

1.5. Änderungen der AGB werden wirksam zu Beginn des folgenden Monats nach Kundenbenachrichtigung, sofern kein schriftlicher Widerspruch des Kunden beim Makler eingeht. Die Veröffentlichung der AGB auf der Website des Maklers unter [www.ic-falkner.at](http://www.ic-falkner.at) gilt als Kundenbenachrichtigung.

1.6. Die Vertragsbeziehung unterliegt diesen AGB sowie den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere dem Maklergesetz (MaklerG; BGBl. Nr. 262/1996) und der Immobilienmaklerverordnung (IMV; BGBl. Nr. 297/1996).

Das Konsumentenschutzgesetz (KSchG, BGBl. Nr. 140/1979 in der geltenden Fassung) gilt nur, wenn der Kunde Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist.

1.7. Diese AGB haben Vorrang vor gesetzlichen Regelungen, außer es handelt sich um zwingende gesetzliche Vorschriften.

1.8. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt der Rest der AGB davon unberührt. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine wirtschaftlich möglichst ähnliche Regelung ersetzt.

1.9. Der Makler kann andere Immobilienmakler zur Vertragserfüllung einsetzen, sofern dies die Provisionshöhe nicht ändert. Der Makler darf seine Pflichten oder den gesamten Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung an Dritte übertragen und haftet nur für Auswahlverschulden. Bei Verbrauchergeschäften darf der Makler auf eigenes Risiko andere Unternehmen mit der Vertragserfüllung beauftragen.

1.10. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam, außer sie werden gegenüber Verbrauchern gemäß § 1 KSchG gemacht.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

## **II. Grundlagen der Tätigkeit als Immobilienmakler**

2.1. Der Vertragsabschluss basiert ausschließlich auf diesen AGB und den im Angebot ersichtlichen Konditionen. Eine schriftliche Bestätigung des Kunden oder Maklers ist nicht erforderlich.

2.2. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenzeitliche andere Verwertungen (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch den Makler oder den Abgeber sind vorbehalten.

2.3. Der Makler darf als Doppelmakler tätig sein.

Der Makler wird bekannt geben, wenn er mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.

2.4. Hat der Kunde ein vom Makler angebotenes Objekt bereits zuvor vom Abgeber oder einem Dritten als verfügbar erhalten, muss er den Makler innerhalb von 48 Stunden schriftlich informieren. Bei Uneinigkeit trägt der Kunde die Beweislast. Ein Verstoß begründet einen Provisionsanspruch des Maklers bei Zustandekommen eines gültigen Vertrages.

## **III. Provisionsanspruch**

3.1. Die Vermittlungstätigkeit ist grundsätzlich entgeltlich. Das Vermittlungshonorar wird gemäß §§ 6 und 7 Maklergesetz und der Immobilienmaklerverordnung bei Abschluss eines vermittelten Rechtsgeschäftes fällig. Die gesetzlichen Höchstsätze gelten als vereinbart und sind in den Nebenkostenübersichten der AGB aufgeführt.

3.2. Der Provisionsanspruch entsteht, wenn durch die Tätigkeit des Maklers das im Vermittlungsauftrag bezeichnete oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft zwischen dem Kunden und einem vom Makler benannten Interessenten zustande kommt.

3.3. Ein provisionspflichtiges Rechtsgeschäft liegt auch vor, wenn statt des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäfts ein Optionsvertrag abgeschlossen wird, der dem Kunden oder dem Dritten das Recht einräumt, das Geschäft durch einseitige Erklärung zu vollziehen. Mit Abschluss des Optionsvertrags werden 50% der Provision fällig, die restlichen 50% bei Ausübung des Optionsrechts. Ist die Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf den Optionsvertrag gerichtet, wird die volle Provision mit Abschluss des Optionsvertrags fällig.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

3.4. Eine Provisionspflicht entsteht auch, wenn ein vom Makler vermitteltes Rechtsgeschäft innerhalb von 3 Jahren vertraglich erweitert oder ergänzt wird. In diesem Fall ist die Provision oder Vergütung auf Grundlage des Erhöhungs- oder Ergänzungsbetrags zu entrichten. Die Vertragspartner müssen den Makler unverzüglich über solche Ergänzungen oder Erweiterungen informieren. Vertragsänderungen umfassen die Aufnahme weiterer Vertragsparteien oder Vertragsobjekte (wie Wohnungen, Büros etc.) nach Abschluss des ursprünglichen Rechtsgeschäfts.

3.5. Gemäß § 15 Abs. 1 Maklergesetz gilt eine Entschädigung oder ein Aufwendungsersatz in Höhe der sonst zustehenden Provision oder Vergütung als vereinbart, auch ohne Vermittlungserfolg des Maklers, wenn:

- Das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft aus Treu und Glauben nicht zustande kommt, weil der Kunde einen erforderlichen Rechtsakt ohne Grund unterlässt.
- Mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes, aber zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern es in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt.
- Das Geschäft nicht mit dem Kunden, sondern einer anderen Person zustande kommt, weil der Kunde dieser die vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit mitgeteilt hat.
- Das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte die Geschäftsgelegenheit weitergegeben hat.
- Das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

3.6. Bei einem erteilten Alleinvermittlungsauftrag gilt eine Entschädigung auch als vereinbart, wenn:

- Der Kunde den Alleinvermittlungsauftrag ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst.
- Das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags durch einen anderen, vom Kunden beauftragten Makler zustande kommt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

- Das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Weise als durch einen vom Kunden beauftragten Makler zustande kommt.

3.7. In den oben genannten Fällen basiert die Berechnung der Entschädigung auf dem im Vermittlungsauftrag festgelegten Preis oder dem tatsächlich vereinbarten höheren Kaufpreis oder Wert.

3.8. Die Grundlage der Berechnung der Provisionsansprüche ist:

- Bei Kaufverträgen der vereinbarte Kaufpreis für das Objekt und/oder der Betrag für übernommene Verpflichtungen, Hypotheken oder andere geldwerte Leistungen.
- Bei Miet- und Pachtverträgen das Bruttomiet- oder Pachtentgelt inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.

3.9. Bei Tauschgeschäften gilt der Verkehrswert des Objekts einschließlich Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie anderer übertragener Vermögenswerte. Bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert gilt der höhere Verkehrswert.

3.10. Alle Provisionsbeträge, Entgelte und Entschädigungsansprüche sind Nettobeträge zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

3.11. Mehrere Kunden oder Vertragspartner haften gesamtschuldnerisch.

#### **IV. Sonstige Rechte und Pflichten**

4.1. Der Kunde verpflichtet sich, den Makler in seiner Tätigkeit redlich zu unterstützen.

4.2. Insbesondere ist der Kunde verpflichtet:

- Den Makler über alle relevanten Tatsachen zum Objekt oder Rechtsgeschäft vollständig und korrekt zu informieren und über nachträgliche Änderungen zu informieren.
- Die Gelegenheit zum Abschluss eines vom Makler vermittelten Rechtsgeschäfts vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

- Alle für die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts erforderlichen Bewilligungen einzuholen und den Makler über den Stand der Verfahren zu informieren.

4.3. Der Makler wird die Interessen des Kunden redlich und sorgfältig wahren, auch wenn er als Doppelmakler für Dritte tätig ist.

4.4. Der Makler und der Kunde sind verpflichtet, sich gegenseitig alle für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss erforderlichen Informationen zu geben.

## **V. Zahlungsbedingungen**

5.1. Die Provision richtet sich nach den im Angebot angegebenen Preisen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

5.2. Zahlungen des Kunden sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig.

5.3. Der Kunde muss dem Makler unverzüglich schriftlich Änderungen seines Namens, der Zahlstelle, der vertretungsbefugten Organe, der Rechtsform, Gesellschaftsbezeichnung, Firma oder Firmenbuchnummer mitteilen. Ohne solche Änderungen gelten Schriftstücke als zugegangen, wenn sie an die zuletzt bekannte Adresse oder - sofern der Kunde kein Verbraucher ist - an die zuletzt bekannte Zahlstelle gesendet wurden.

5.4. Alle Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer sowie etwaige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden separat ausgewiesen.

5.5. Zahlungen des Kunden, auch bei abweichender Widmung, werden (sofern der Kunde kein Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist) zunächst auf die älteste Schuld angerechnet. Die Anrechnung erfolgt in folgender Reihenfolge: Kosten, Zinsen, offenes Kapital.

5.6. Zahlungen gelten erst als erfolgt, wenn sie auf dem Konto des Maklers eingegangen sind. Der Kunde trägt das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisungen.

5.7. Zahlungen dürfen nur zurückgehalten oder mit nicht rechtskräftig festgestellten oder vom Makler nicht anerkannten Forderungen aufgerechnet werden, wenn der

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

Kunde Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist. Andernfalls ist die Zurückbehaltung oder Aufrechnung unzulässig.

5.8. Gerät der Kunde mit einer Zahlung in Verzug, kann der Makler Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, tatsächlich angefallene Mahn- und Inkassoaufwendungen sowie zweckdienliche Rechtsanwaltskosten nach dem Rechtsanwaltsaristgesetz verlangen. Der Makler behält sich vor, darüber hinausgehenden Schaden geltend zu machen.

5.9. Der Kunde wird darauf hingewiesen, dass der Makler nach der ersten Mahnung das Inkasso an ein Inkassoinstitut oder einen Rechtsanwalt übergeben kann.

5.10. Bei Zahlungsverzug und erfolgloser Mahnung innerhalb einer zweiwöchigen Frist werden etwaige vor Rechnungslegung gewährte Nachlässe aufgehoben, und die ursprünglich vereinbarte Provisionshöhe wird fällig.

## **VI. Gewährleistung und Haftung**

6.1. Informationen zum vermittelten Objekt werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers weitergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen.

6.2. Der Makler haftet nach den gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen. Eine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit des Objektes wird ausgeschlossen, es sei denn, diese Eigenschaft wurde ausdrücklich zugesagt.

6.3. Der Makler übernimmt keine Haftung für die rechtliche Gestaltung des Vertrages über das Objekt. Auf Wunsch kann der Makler den Kontakt zu einem spezialisierten Rechtsanwalt herstellen. Die Kosten der Rechtsberatung sind vom Kunden zu tragen.

6.4. Der Makler haftet nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verschulden für fehlerhafte Dienstleistungen, ausgenommen Personenschäden von Verbrauchern. Die Haftung für Folgeschäden wird gegenüber Unternehmern vollständig und gegenüber Verbrauchern nur bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen, insbesondere für Mängel, die durch höhere Gewalt oder andere vom Makler nicht zu vertretende Umstände verursacht werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

6.5. Die Haftung des Maklers ist auf EUR 10.000,00 pro Ereignis und EUR 2.000,00 pro Einzelperson beschränkt. Diese Begrenzung gilt nicht für Personenschäden oder bei leichter Fahrlässigkeit, wenn das Vertragsverhältnis dem KSchG unterliegt.

6.6. Der Makler haftet nicht für Schäden, die durch den Kunden aufgrund der Missachtung des Vertrages oder dieser AGB verursacht werden.

6.7. Der Makler haftet nicht für Verzögerungen oder Leistungshindernisse, die außerhalb seines Verantwortungsbereichs liegen. Dies gilt insbesondere für Schäden durch Dritte (außer Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 1313a ABGB bei Verbraucherverträgen), höhere Gewalt, Handlungen des Kunden oder andere außerhalb der Kontrolle des Maklers liegende Ursachen.

## VII. Konsumentenschutz und Datenschutz

7.1. Bei Geschäften mit Verbrauchern gemäß § 1 KSchG gelten die Bestimmungen des KSchG, insbesondere das Rücktrittsrecht nach §§ 3 und 30a. Zudem sind die Rücktrittsrechte gemäß dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG; BGBl. I Nr. 33/2014) zu beachten. Weitere Informationen finden sich in der Nebenkostenübersicht „Kauf“ und „Miete“ samt Widerrufsformular.

7.2. Sofern zwingende Bestimmungen des KSchG diesen AGB widersprechen, haben die Bestimmungen des KSchG Vorrang.

7.3. Der Makler speichert und verarbeitet personenbezogene Daten nur im Umfang, der für die Abwicklung des Vertrages notwendig ist. Eine Weitergabe der Daten erfolgt nur, wenn sie für die Vertragsabwicklung erforderlich ist, gesetzlich vorgeschrieben ist oder ein berechtigtes Interesse besteht.

Mögliche Empfänger der personenbezogenen Daten können sein:

- Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind, oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. für gemeinsame Projekte).
- Dritte, die an der Geschäftsabwicklung beteiligt sind, wie weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, Versicherungen und öffentliche Stellen.
- Dienstleister des Verantwortlichen, wie Steuerberater, Lohnverrechner, Rechtsanwälte sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt) und IT-Dienstleister.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma ICF, Falkner GmbH Tirol, Zweig Immobilie

Weitere Informationen zum Datenschutz und den Rechten der Kunden sind auf der Webseite [www.ic-falkner.at](http://www.ic-falkner.at) unter „Datenschutz“ verfügbar.

7.4. Der Kunde stimmt zu, dass seine Daten im Rahmen der Vertragserfüllung gemäß den gesetzlichen Vorschriften gespeichert werden, einschließlich Verbindungsdaten. Verbindungsdaten werden gelöscht, sobald der Zweck der Speicherung entfällt.

### **VIII. Erfüllungsort, Rechtswahl, Gerichtsstand**

8.1. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus den Verträgen zwischen Makler und Kunde ist 6444 Längenfeld.

8.2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit Verträgen zwischen Kunde und Makler ist Silz, sofern kein ausschließlicher Gerichtsstand besteht. Für Verbraucher gilt § 14 KSchG.

8.3. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

### **IX. Nebenkostenübersichten und Widerrufsformular**

- Nebenkostenübersicht für Kauf/Verkauf einer Immobilie und Informationen zum Maklervertrag
- Nebenkostenübersicht für Miete/Pacht/Baurecht und Informationen zum Maklervertrag