**ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**
**der KD Immobilien e.U. (FN 493897 w HG Wien)**
**(im Folgenden "KD" oder „Makler“)**

## 1. Geltungsbereich

**1.1.** Diese Geschäftsbedingungen gelten für alle, auch zukünftig abgeschlossene Verträge und sonstigen Leistungen der KD Immobilien e.U. (kurz „KD“), sofern sie nicht mit ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung von KD abgeändert oder ausgeschlossen werden. Die Geschäftsbedingungen des Kunden/Auftraggebers (kurz „AG“) werden auch dann nicht Vertragsinhalt, wenn KD ihnen nicht ausdrücklich widersprechen sollte. Mit Entgegennahme/Inanspruchnahme der Leistung gelten die AGB von KD jedenfalls als akzeptiert.

**1.2.** Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

**1.3.** Für AG, die Verbraucher im Sinne des KSchG sind, gelten diese AGB nur insoweit, als ihnen nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen – insbesondere des KSchG - entgegenstehen. Sofern Bestimmungen dieser AGB gegen zwingende Bestimmungen des KSchG verstoßen, gelten die jeweiligen gesetzlichen Verbraucherschutzbestimmungen – die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser AGB wird dadurch aber nicht berührt.

## 2. Grundlagen

**2.1.** KD wird als Immobilienmakler aufgrund eines Maklervertrages/Vermittlungsvertrages (Alleinvermittlungsauftrag oder schlichter Maklervertrag) tätig. KD wird mit Abschluss eines Vertrages mit dem AG damit beauftragt, die in der Immobilienmaklerverordnung BGBl II 1996/297 idgF angeführten Geschäfte - insbesondere Tausch, Ankauf und Verkauf von Liegenschaften/Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentumsobjekten sowie Mietverträge über Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie Pachtverträge über Liegenschaften und Kauf- und Pachtverträge über Unternehmen - zu vermitteln.

**2.2.** Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der AG, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler zu beauftragen und KD unverzüglich schriftlich darüber zu informieren, wenn sich ein Interessent direkt an ihn wenden sollte und KD die Daten dieses Interessenten zu übermitteln. Wird ein Alleinvermittlungsvertrag vom AG 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 AG berechtigt, auch andere Immobilienmakler mit der Vermittlung zu beauftragen.

**2.3.** Ein Maklervertrag kommt aber auch ohne formelle Beauftragung dadurch zustande, dass der AG KD Objektdaten übermittelt oder Besichtigungen des zu vermittelnden Objektes gestattet oder KD Schlüssel, Pläne oder sonstige Unterlagen des Objektes überlässt und die Tätigkeit von KD widerspruchslos akzeptiert.

**2.4.** KD kann/darf als „Doppelmakler“ für beide Vertragsparteien tätig sein, er wird die AG aber informieren, wenn er mit einem der Beteiligten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.

**2.5.** Der AG ist verpflichtet, KD bei Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit zu unterstützen und ihm alle Informationen zu erteilen, die KD benötigt. So ist der AG insbesondere verpflichtet,

− KD sämtliche das zu vermittelnde Objekt bzw. zu vermittelnde Rechtsgeschäft betreffende Informationen richtig und vollständig zu erteilen und KD über nachträglich eintretende Änderungen umgehend schriftlich zu informieren;

− Informationen über Interessenten vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiter zu geben;

− sämtliche für die Gültigkeit des von KD zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Willenserklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und allfällige Bewilligungen einzuholen.

KD ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Angaben des AG auf Vollständigkeit oder Richtigkeit zu prüfen, er haftet auch nicht für die Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Daten. Soweit der AG KD schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, hat er KD für alle diesem dadurch entstehende Schäden und Aufwendungen schadlos zu halten.

**2.6.** Sämtliche von KD an den Abgeber weitergeleitete Kauf-, Pacht- und Mietanbote können nur bis zu einer schriftlichen Annahmeerklärung des Abgebers widerrufen werden.

**2.7.** Ist einem Interessenten ein von KD angebotenes Objekt bereits bekannt, hat er dies KD unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Ein Unterlassen dieser unverzüglichen Mitteilung führt dazu, dass die Tätigkeit von KD als verdienstlich anzusehen ist und KD somit Anspruch auf die Provision (Punkt 3.1.) hat.

**3. Provision / Entgelt / Entschädigung**

**3.1.** Die Tätigkeit von KD ist sofern nicht ausdrücklich schriftlich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, entgeltlich, wobei – sofern nicht ausdrücklich schriftlich eine abweichende Vereinbarung getroffen wird - ein Vermittlungshonorar gemäß den in der IMV idgF angeführten Höchstprovisionssätzen zuzüglich 20 % USt. als vereinbart gilt („vereinbarte Provision"). Die aktuellen Höchstsätze sind in der dem AG übergebenen Nebenkostenübersicht angeführt.

**3.2.** Der Provisionsanspruch von KD entsteht jedenfalls dann, wenn das im Vermittlungsauftrag angegebene oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit von KD zwischen dem Abgeber und dem von KD namhaft gemachten Interessenten zustande kommt und wird mit Abschluss des entsprechenden Vertrages – auch bei einer erst später eintretenden Rechtswirksamkeit - zur Zahlung fällig. KD hat aber auch Anspruch auf die vereinbarte Provision, wenn er in anderer Weise verdienstlich geworden ist, etwa durch Namhaftmachung eines Interessenten oder eines Objektes, das dem Interessenten nicht schon bekannt ist (Punkt 2.7.). Die Bezahlung der vereinbarten Provision wird weiters auch für den Fall vereinbart, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Daten des Objektes während der Laufzeit des Vertrages bekannt gegeben worden sind, ein Rechtsgeschäft zustande kommt oder ein abgeschlossenes Rechtsgeschäft ergänzt oder erweitert wird – die Vertragspartner sind verpflichtet, KD solche Ergänzungen /Erweiterungen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben.

Die vereinbarte Provision steht KD auch dann zu, wenn anstelle des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande kommt, mit dem dem AG oder einem Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das beabsichtigte oder ein vergleichbares Rechtsgeschäft wirksam werden zu lassen (Optionsvertrag), wobei mit Abschluss des Optionsvertrages die Hälfte der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zur Zahlung fällig wird und die andere Hälfte mit Ausübung der Option. Ist die Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf die Vermittlung eines Optionsvertrages gerichtet und kommt dieser zustande, wird die gesamte vereinbarte Provision mit Abschluss des Optionsvertrages zur Zahlung fällig.

**3.3.** Es wird gemäß § 15 Abs. 1 Maklergesetz eine Entschädigung respektive Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung in Höhe der KD ansonsten zustehenden Provision oder sonstigen Vergütung auf Basis des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes auch ohne einen KD zurechenbaren Vermittlungserfolg vereinbart, wenn

− das im Maklervertrag wiedergegebene Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne wichtigen Grund unterlässt;

− mit dem von KD namhaft gemachten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich eines Immobilienmaklers fällt;

− das im Maklervertrag wiedergegebene Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG dieser die ihm von KD bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat;

− das Geschäft nicht mit dem von KD namhaft gemachten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der von KD namhaft gemachte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder

− das Geschäft nicht mit dem von KD namhaft gemachten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder sonstiges Eintritt- oder Aufgriffsrecht ausgeübt wird.

**3.4.** Eine Entschädigung gemäß den vorgenannten Punkten dieser AGB gilt bei einem erteilten Alleinvermittlungsauftrag weiters für die Fälle als vereinbart, dass

− der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

− das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

– das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

**3.5.** In den in den vorgenannten Punkten wiedergegebenen Fällen ist der Berechnung der Entschädigung entweder der im Vermittlungsauftrag festgesetzte Preis oder der tatsächlich vereinbarte höhere Kaufpreis (oder Wert) zu Grunde zu legen. In allen anderen Fällen bildet die Grundlage für die Berechnung der Provisionsansprüche bei Kaufverträgen der vereinbarte Kaufpreis zuzüglich dem Wert allenfalls übernommener Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Gegenleistungen oder Lasten; bei Miet- und Pachtverträgen das Bruttomiet- bzw. Pachtentgelt einschließlich Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer. Bei Tauschverträgen gilt als Wert der zu vermittelnden Objekte der Verkehrswert, bei Kauf- oder Pachtverträgen über Unternehmen der Kaufpreis/Pacht einschließlich der Umsatzsteuer sowie der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (und der BK bei Pachtverträgen) und der sonst mitübertragenen Vermögenswerten. Bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert gilt der höhere Verkehrswert.

**3.6.** Sämtliche Provisionsbeträge, Entgelte und Entschädigungsansprüche sind Nettobeträge und verstehen sich zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

**3.7.** Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen als vereinbart und KD ist zudem berechtigt, angemessene Mahnspesen in Höhe der in der Inkasso-Verordnung BGBl Nr. 141/1996 in der jeweils geltenden Fassung zu verrechnen. KD hat überdies Anspruch auf Ersatz der zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten Dritter (Inkassodienst, Rechtsanwalt).

**3.8.** Eine Aufrechnung von Ansprüchen des AG gegen Ansprüche von KD ist nur dann möglich, wenn KD diese Ansprüche des AG ausdrücklich anerkannt hat oder sie rechtskräftig gerichtlich festgestellt sind.

**3.9.** Mehrere AG oder am Rechtsgeschäft auf einer Seite beteiligte Vertragspartner haften jeweils zur ungeteilten Hand für alle Ansprüche von KD.

## 4. Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten

**4.1.** Der AG stimmt ausdrücklich zu, dass die von ihm bekannt gegebenen Daten durch KD für Zwecke der Datenverarbeitung, Buchhaltung und Kundenevidenz gespeichert und verarbeitet und zur Erfüllung des Vertragsverhältnisses sowie zur Information und Beratung im Zusammenhang mit der Finanzierung, Förderung, Versicherung, Veranlagung sowie sonstiger Finanzdienstleistungen im Zusammenhang mit dem zu vermittelnden Objekt / Rechtsgeschäft verwendet werden dürfen.

**4.2.** Der AG erklärt seine ausdrückliche Zustimmung, über aktuelle Produkte und Leistungen von KD per E-Mail (zB per Newsletter) informiert zu werden; diese Zustimmung kann der AG jederzeit schriftlich oder per Email an dogan@kd-immobilien.at widerrufen. Im Falle des Widerrufs der Zustimmung wird KD die Verwendung der Daten unverzüglich einstellen.

## 5. Gewährleistung/Haftung

**5.1.** KD leistet keine Gewähr für einen bestimmten Erfolg seiner Bemühungen.

**5.2.** Die Haftung von KD für fehlerhafte Beratung oder Vermittlung ist auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Jegliche Haftung von KD ist überdies mit der für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung von KD beschränkt.

**5.3.** KD haftet nur gegenüber seinen AG für direkte Schäden, nicht jedoch für indirekte Schäden und für Schäden, die Dritte erleiden.

**5.4.** KD haftet im Rahmen der Vertragsabwicklung für Dritte, die mit Kenntnis des AG mit der Erbringung von Leistungen beauftragt sind - insbesondere Sachverständige oder Submakler - nur für ein KD treffendes Auswahlverschulden.

**5.5.** Der AG akzeptiert, dass eine durch KD vorgenommene Verkehrswertermittlung anhand der ihm bekannt gegebenen Daten erfolgt und lediglich der internen Information des AG dient. Es ist nicht als Schätzgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen anzusehen – sollte der AG ein solches wünschen, kann es zusätzlich auf Kosten des AG in Auftrag gegeben werden. KD übernimmt sohin keine Haftung für die Richtigkeit eines von ihm ermittelten Verkehrswertes sowie dafür, dass dieser Wert erzielt werden kann.

**5.6.** Für Zahlendreher/Ziffernstürze und sonstige Fehler in Exposees, schriftlichen Übermittlungen oder Angeboten, die auf der Homepage von KD veröffentlicht werden, haftet KD ebensowenig, wie für Änderungen, die Dritte, insbesondere Betreiber von Immobilienplattformen an von KD geschalteten Inseraten vornehmen oder Fehler, die solchen Dritten unterlaufen.

**6. Verjährung/Präklusion**

Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, sind Ansprüche gegen KD bei sonstigem Verfall binnen 6 Monaten ab Erbringung der Leistung respektive Kenntnis von Schaden und Schädiger gerichtlich geltend zu machen.

**7. Urheberrechte**

Der AG anerkennt, dass jedes vom KD erstellte Exposee und alle sonstigen von KD erstellten Unterlagen urheberrechtlich geschützte Werke sind und jede Verbreitung, Bearbeitung, Veränderung oder Ergänzung sowie die Weitergabe an Dritte ohne vorherige schriftliche Zustimmung von KD unzulässig ist.

**8. Nebenkostenübersicht/Rücktrittsrechte:**

KD übergibt dem AG spätestens bei Abschluss eines Maklervertrages eine Nebenkostenübersicht, aus der insbesondere die Nebenkosten bei Abschluss der jeweiligen Verträge sowie die dem AG allenfalls zustehenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (wenn der AG Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist) und nach dem Bauträgervertragsgesetz (wenn ein Bauträgervertrag nach § 5 BTVG vorliegt) zu entnehmen sind, wobei KD keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit der in der Nebenkostenübersicht erteilten Informationen leistet.

**9. Erfüllungsort/Gerichtsstand/anzuwendendes Recht/Salvatorische Klausel**

**9.1.** Erfüllungsort ist der Firmensitz von KD.

**9.2.** Für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der Tätigkeit von KD oder den von KD abgeschlossenen Verträgen wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Handelssachen in Wien zuständigen Gerichtes vereinbart (Gerichtsstandvereinbarung).

**9.3.** Auf das Vertragsverhältnis zwischen KD und dem AG ist materielles österreichisches Recht mit Ausschluss der Verweisungsnormen und der Bestimmungen des UN-Kaufrechtes anzuwenden

**9.4.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der restlichen Bestimmungen dieser AGB nicht berührt. In einem solchen Fall wird die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der undurchsetzbaren oder ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.

**Stand: August 2018**