

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

der

DIVA CONSULT Immobilien-, Vermögens- und Unternehmensberatung GmbH

I. Allgemeiner Teil

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“) in der jeweils geltenden Fassung gelten für die gesamte Geschäftsverbindung zwischen dem Auftraggeber / der Auftraggeberin (in der Folge „Auftraggeber“) und DIVA CONSULT Immobilien-, Vermögens- und Unternehmensberatung GmbH, Schottenfeldgasse 85, 1070 Wien (in der Folge kurz „Diva Consult“).
2. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (in der Folge kurz „Immobilienmaklerverordnung“) sowie das Maklergesetz und gehen diesen vor, soweit sie mit ihnen nicht in Widerspruch stehen.
3. Die vorliegenden AGB bilden einen integrierenden Bestandteil jeglicher Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen der Diva Consult sowie der von ihr abgeschlossenen Verträge. Allenfalls bestehende abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen oder wie immer geartete sonstige standardisierte Vertragskonditionen des Auftraggebers werden nur dann Bestandteil des zwischen Diva Consult und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages, wenn die Geltung derselben ausdrücklich schriftlich mit Diva Consult vereinbart wurde.

II. Inhalt des Maklervertrages

1. Diva Consult wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung 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.
2. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch Diva Consult sowie durch den Auftraggeber sind vorbehalten. Angebote der Diva Consult sind freibleibend und unverbindlich.
3. Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderweitigen Makler in Anspruch zu nehmen. Wird der Alleinvermittlungsauftrag 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, um.
4. Diva Consult ist es gestattet, als Doppelmakler tätig zu sein. Sollte sie oder ihre leitenden Mitarbeiter mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen, wird sie dies dem Auftraggeber bekannt geben.
5. Diva Consult bleibt das Recht vorbehalten, sich im Rahmen der Vertragserfüllung anderer Immobilienmakler zu bedienen, soweit dies nicht zu einer weiteren Provisionsbelastung auf Seiten des Auftraggebers führt. Für einen Dritten, den Diva Consult mit der Wahrnehmung der Pflichten aus dem Maklervertrag schuldbefreiend beauftragt, haftet Diva Consult ausschließlich nach den Grundsätzen des Auswahlverschuldens.
6. Der Maklervertrag kommt auch ohne ausdrückliche schriftliche Bestätigung durch den Auftraggeber oder Diva Consult zustande, es sei denn, die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung in der jeweils geltenden Fassung oder das Maklergesetz in der jeweils geltenden Fassung sehen ausdrücklich Schriftlichkeit vor. Der Maklervertrag gilt grundsätzlich mit der Aufnahme der Tätigkeit seitens Diva Consult, insbesondere der Besichtigung des Objektes, der Schlüsselübergabe, der Übermittlung objektspezifischer Informationen oder jeglichermittlungsdienlicher Unterlagen, als geschlossen. Die Duldung der Tätigkeit seitens Diva Consult führt zur vorbehaltlosen Anerkennung der geltenden AGB.
7. Diva Consult ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Angaben des Auftraggebers zum angebotenen Objekt auf deren Wahrheitsgehalt zu überprüfen, sondern darf auf die Richtigkeit der Angaben des Auftraggebers vertrauen. Angaben der Diva Consult über das Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Gewähr für die Richtigkeit der Angaben, die auf Informationen des Auftraggebers beruhen, wird nicht übernommen. Soweit der Auftraggeber Diva Consult schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, haftet er Diva Consult für dieser dadurch entstehende Schäden und frustrierte Aufwendungen.
8. Ist ein von Diva Consult dem Auftraggeber angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, so hat der Auftraggeber dies binnen 48 Stunden ab Angebotsstellung Diva Consult schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, mitzuteilen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht begründet einen Provisionsanspruch der Diva Consult.
9. Ist ein von Diva Consult genannter Interessent dem Auftraggeber bereits bekannt, so hat der Auftraggeber dies binnen 48 Stunden ab Nennung durch Diva Consult schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, mitzuteilen. Während der Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber ferner, Diva Consult jene Interessenten, die sich unmittelbar an ihn gewandt haben, unverzüglich schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, bekannt zu geben.
10. Der Auftraggeber verpflichtet sich Diva Consult bei Ausübung ihrer Vermittlungstätigkeit umfänglich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten, Objektdaten aus Angebotsunterlagen oder sonstige erhaltene Informationen ohne ausdrückliche Zustimmung von Diva Consult zu unterlassen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, bei einer Änderung seiner Absichten im Rahmen des geplanten Immobiliengeschäftes Diva Consult unverzüglich schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, zu informieren.

III. Provision

1. Gemäß § 7 Maklergesetz entsteht der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Im Falle eines bedingt geschlossenen Vertrages gilt im Falle einer aufschiebenden Bedingung der Provisionsanspruch als entstanden, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung jedoch eingetreten wäre. Nach Namhaftmachung des/r vermittelten Geschäftspartners/in entsteht der Provisionsanspruch unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention der Diva Consult und unabhängig davon, wann es zustande kommt.
2. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch, wenn
 - der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen geschlossen wird,
 - der Vertrag über ein anderes Objekt mit seitens Diva Consult vermittelten Geschäftspartnern/innen zustande kommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein nicht zweck- oder rechtswidriges, gleichwertiges Geschäft handelt, und die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich der Diva Consult gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 Maklergesetz fällt,
 - ein Vertrag über ein von Diva Consult vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird,
 - das von Diva Consult vermittelte Rechtsgeschäft nur deshalb nicht geschlossen wird, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf wider den Grundsätzen von Treu und Glauben einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt nicht vornimmt,
 - ein Vertrag hinsichtlich des angebotenen Objektes mit einem Dritten zustande kommt, welcher ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.
3. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn Diva Consult ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt worden ist und dieser vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung der Diva Consult oder durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande kommt.
4. Die Zahlung einer Provision wird ferner für den Fall vereinbart, wenn innerhalb von drei Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Liegenschaft während der Vertragszeit seitens Diva Consult namhaft gemacht wurde, ein Miet-, Pacht-, Kauf- oder Leasingvertrag zustande kommt. Sollte in diesem Fall eine höhere Provision vereinbart werden können, gilt, dass Diva Consult die höhere Provision zusteht.
5. Vermittelt Diva Consult einen Vertrag, durch welchen dem Auftraggeber oder dem/r vermittelten Geschäftspartner/in das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), ist bei Abschluss des Optionsvertrages die Hälfte der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu zahlen. Der Restbetrag wird sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten zur Zahlung fällig.
6. Der Provisionsanspruch der Diva Consult entfällt aus den in § 7 Abs. 7 Maklergesetz genannten Gründen.

IV. Höhe der Provisionsforderung, Zahlungsbedingungen

1. Falls mit Diva Consult im Einzelfall nichts anderes schriftlich vereinbart wird, gelten die in der jeweils geltenden Fassung der Immobilienmaklerverordnung angeführten Höchstprovisionsätze zuzüglich 20 % USt, die in einer separat verfügbaren Nebenkostenübersicht im Einzelnen ausgewiesen sind, als vereinbart. Im Falle von Leasingverträgen wird als Bemessungsgrundlage für die Provisionsberechnung das Kaufpreisäquivalent herangezogen. Alle angegebenen Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden getrennt ausgewiesen.
2. Einwendungen gegen die in Rechnung gestellten Provisionsforderungen sind vom Auftraggeber unverzüglich, spätestens jedoch binnen 14 Tagen nach Zugang der Rechnung, schriftlich bei Diva Consult zu erheben, andernfalls die Provisionsabrechnung als anerkannt gilt.
3. Der Auftraggeber hat Diva Consult Änderungen seines Namens, seiner Kontendaten, einen eventuellen Wechsel der vertretungsbefugten Organe sowie Änderungen der Rechtsform, Gesellschaftsbezeichnung, Firma oder der Firmenbuchnummer unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Ist keine diesbezügliche Änderungsmeldung erfolgt, gelten sowohl sämtliche Korrespondenz wie auch Provisionsabrechnungen als dem Auftraggeber zugegangen, wenn sie an die von ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse versandt wurden.
4. Alle vom Auftraggeber vertraglich zu erbringenden Zahlungen sind, falls in den Zahlungsbedingungen nicht anders vereinbart, binnen 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug auf das von Diva Consult benannte Konto zur Zahlung fällig. Zahlungen des Auftraggebers geltend erst als ausgeführt, wenn sie auf dem Konto der Diva Consult eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisung trägt der Auftraggeber.
5. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche der Diva Consult aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Dieser Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverzicht gilt nicht für Forderungen des Auftraggebers, welche von Diva Consult schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden.
6. Für den Fall des Zahlungsverzuges ist Diva Consult berechtigt, dem Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 14 % p.a. in Rechnung zu stellen. Diva Consult ist ferner berechtigt, sich im Falle des notwendigen Forderungseinzugs Dritter, insbesondere auch eines Inkassobüros, zu bedienen und kann die angefallenen notwendigen und zweckdienlichen Mahn- und Inkassoaufwendungen, sowie Rechtsanwaltskosten nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz (RATG) in der geltenden Fassung gegenüber dem Auftraggeber verrechnen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt ausdrücklich vorbehalten.
7. Sollte mit dem Auftraggeber im Einzelfall schriftlich auf die Provisionsforderung ein Nachlass vereinbart worden sein, so ist dieser für den Fall hinfällig, dass der Auftraggeber mit der Zahlung eines nicht unerheblichen Provisionsanteils in Verzug gerät und unter Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist erfolglos gemahnt wurde. Es gilt sodann die Provision gemäß Punkt IV. 1. als vereinbart und fällig.
8. Allfällige, Diva Consult selbst, seitens welcher Vertragspartei auch immer, eingeräumte Optionsrechte dienen ausschließlich der Sicherung des Provisionsanspruches von Diva Consult und stellen kein Eigengeschäft dar.

V. Gewährleistung, Haftung

1. Diva Consult haftet dem Auftraggeber gegenüber ausschließlich aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen. Es wird ausschließlich bei grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verschulden gehaftet, es sei denn, das Gesetz verlangt etwas anderes.
2. Eine Haftung der Diva Consult ist insbesondere in nachfolgenden Fällen ausgeschlossen:
 - a) für die rechtliche Gestaltung und den Inhalt eines aufgrund der Vermittlungsbemühungen der Diva Consult abgeschlossenen Kauf-, Miet-, Pacht- oder Optionsvertrages,
 - b) für fehlende Untersuchungen des zu vermittelnden Objektes hinsichtlich Verschmutzung und potenzieller Kontaminationen von Grund, Gebäuden, Wasser oder Luft oder sonstiger Umweltfaktoren,
 - c) für die Beschaffenheit des vermittelten Objektes, sofern es sich nicht um eine ausdrücklich dem Auftraggeber gegenüber schriftlich zugesagte Eigenschaft des Objektes handelt,
 - d) für allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Vertragsabschlusses,
 - e) für allfällige Meinungen, Annahmen, Schätzungen und Vorhersagen als Grundlage für die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung und des Ertrages einer Liegenschaft bzw. des vermittelten Objektes.
3. Eine über grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Verschulden hinausgehende Haftung der Diva Consult, insbesondere für Folgeschäden, wird Unternehmern gegenüber zur Gänze ausgeschlossen, insbesondere wird keine Haftung für eine wie immer geartete Mangelhaftigkeit der angebotenen Dienstleistung, die auf höherer Gewalt oder auf anderen von Diva Consult nicht zu vertretenden Umständen beruht, übernommen.
4. Die Haftung der Diva Consult für jedes schadensverursachende Ereignis gegenüber der

Gesamtheit der Geschädigten wird auf	€	10.000,--
gegenüber dem Einzelnen auf	€	2.000,--

beschränkt. Soweit das Vertragsverhältnis dem KSchG unterliegt, gilt diese Haftungsbeschränkung lediglich für den Fall der leichten Fahrlässigkeit und nicht für Personenschäden.
5. Diva Consult haftet nicht für Verzögerungen oder Leistungshindernisse, die auf Umstände außerhalb des Verantwortungsbereiches von Diva Consult beruhen. Insbesondere haftet Diva Consult in keiner Weise für Schäden, die durch Handlungen Dritter, höhere Gewalt, Handlungen des Auftraggebers oder durch sonstige, außerhalb der Sphäre von Diva Consult gelegene Ursachen hervorgerufen wurden, es sei denn, gesetzlich ist etwas anderes vorgesehen.
6. Diva Consult haftet nicht für Schäden, die durch den Auftraggeber aufgrund der Nichtbeachtung des zwischen ihm und Diva Consult abgeschlossenen Vertrages und seiner Bestandteile sowie insbesondere durch Nichtbeachtung dieser AGB verursacht wurden.

VI. Konsumentenschutz

Ist der Auftraggeber Verbraucher, gelten die Bestimmungen des KSchG, insbesondere das in den §§ 3 und 30 a KSchG geregelte Rücktrittsrecht. Sofern das KSchG in seiner geltenden Fassung Bestimmungen enthält, die diesen AGB widersprechen sollten, gehen die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen jenen dieser AGB vor.

VII. Datenschutz

1. Bei der Speicherung und Verarbeitung von Auftraggeberdaten wird Diva Consult die einschlägigen gesetzlichen Datenschutzbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung beachten.
2. Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass seine Daten im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften auch unter Anlegung von Verbindungsdaten von Diva Consult gespeichert werden können. Die Verbindungsdaten werden umgehend gelöscht, wenn der die Speicherung erfordernde Zweck entfallen ist. Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich seine Zustimmung dahingehend, dass Diva Consult berechtigt ist, objektbezogene Daten ohne Nennung der Person des Auftraggebers in den Medien, sowie im Internet kundzutun. Der Auftraggeber erklärt sich ferner damit einverstanden, dass seine Daten zu Marketingzwecken von Diva Consult genutzt werden. Diese Zustimmungserklärung kann jederzeit widerrufen werden.

VIII. Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wien. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 13 KSchG unberührt. Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes unter Ausschluss jeglicher Verweisungsnormen sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechtes.

IX. Sonstiges

Änderungen und Ergänzungen sowohl des abgeschlossenen Maklervertrages wie auch dieser AGB bedürfen bei sonstiger Unwirksamkeit der Schriftform. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder einzelner Bestimmungen dieser AGB berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages oder der AGB. Für den Fall der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Bestimmungen des abzuschließenden Vertrages sowie dieser AGB gilt eine zulässige Bestimmung als vereinbart, die der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung wirtschaftlich am Nächsten kommt.