

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Evertree Real Estate GmbH

1. Allgemeines

- 1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend kurz „**AGB**“) der Evertree Real Estate GmbH (nachfolgend kurz „**Evertree**“) bilden einen integrierenden Bestandteil jeglicher Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen der Evertree sowie der von ihr abgeschlossenen Maklerverträge mit dem Auftraggeber. Abweichungen hiervon sind nur verbindlich, wenn Evertree sie schriftlich anerkannt hat. Entgegenstehende Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nicht vereinbart, sie gelten nur, wenn sich Evertree schriftlich mit ihrer Geltung einverstanden erklärt hat.
- 1.2 Die AGB berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (nachfolgend kurz „**IMV**“) sowie das Maklergesetz (nachfolgend kurz „**MaklerG**“). Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der IMV und dem MaklerG im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor; die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie die auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.
- 1.3 Evertree wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der IMV angeführten Geschäfte - insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen - zu vermitteln.
- 1.4 Evertree ist es gestattet, auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig zu werden.
- 1.5 Sofern keine andere ausdrückliche Vereinbarung besteht, sind Anbote und Kostenvoranschläge von Evertree unverbindlich.
- 1.6 Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den Abgeber sind ausdrücklich vorbehalten.

2. Mitwirkungspflichten

- 2.1 Der Auftraggeber hat Evertree bei der Ausübung ihrer Tätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten an Dritte zu unterlassen. Sowohl Evertree als auch der Auftraggeber sind verpflichtet

dem jeweils anderen die erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Auftraggeber ist insbesondere dazu verpflichtet, Evertree Änderungen seiner Geschäftsabsichten unverzüglich schriftlich bekannt zu geben.

3. Provision

- 3.1 Falls im Einzelfall nicht anderes vereinbart wird, gelten die in der IMV idgF angeführten Höchstprovisionsätze zuzüglich 20 % USt als vereinbart.
- 3.2 Der Anspruch auf Provision entsteht jedenfalls gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts oder ein diesem dem Zweck nach wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft.
- 3.3 Evertree erwirbt den Provisionsanspruch durch bloße Namhaftmachung des Interessenten. Wird Evertree hingegen auf andere Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich, so entsteht auch in diesem Fall ein Provisionsanspruch.
- 3.4 Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag aus einem anderen Grund vor Eintreffen der Bedingung aufgelöst wird.
- 3.5 Ist der Hauptvertrag auflösend bedingt, besteht auch dann ein Provisionsanspruch, wenn der vermittelte Hauptvertrag für den Auftraggeber trotz Eintritts der auflösenden Bedingung einem unbedingten Hauptvertrag wirtschaftlich gleichzuhalten ist. Hat der Auftraggeber den Bedingungseintritt zu vertreten, so ist er auch bei fehlendem wirtschaftlichen Nutzen zur Provisionszahlung verpflichtet.
- 3.6 Der Auftraggeber ist zur Zahlung der Provision im vereinbarten Umfang verpflichtet auch wenn:
 - (i) der Vertragsabschluss scheitert, weil der Auftraggeber wider Treu und Glauben entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf durch Weigerung der Setzung erforderlicher Rechtsakte den Geschäftsabschluss vereitelt;
 - (ii) es mit dem von Evertree vermittelten Dritten zu einem anderen als einem zweckgleichen Geschäft kommt, dieses aber trotzdem in den Tätigkeitsbereich von Evertree fällt;
 - (iii) das im Maklervertrag umschriebene Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber die von Evertree genannte Vertragsgelegenheit preisgegeben hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte die Vertragsgelegenheit preisgegeben hat;
 - (iv) es aufgrund der Ausübung eines gesetzlichen oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht zur Vereitelung des Geschäfts mit dem vermittelten Dritten kommt.

4. Nebenkostenübersicht und Rücktrittsrechte

Evertree übergibt dem Auftraggeber vor Abschluss eines Maklervertrages eine diesen AGB als **Anlage 1** beigeschlossene Nebenkostenübersicht, aus der insbesondere Nebenkosten bei Abschluss der jeweiligen Verträge sowie die dem Auftraggeber allenfalls zukommenden Rücktrittsrechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (nachfolgend kurz „**KSchG**“; wenn der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG ist) und nach dem Bauträgervertragsgesetz (wenn es sich um einen Bauträgervertrag nach § 5 Bauträgervertragsgesetz handelt) zu entnehmen sind, wobei Evertree trotz größter Sorgfalt und Umsicht bei der Erstellung der Nebenkostenübersicht keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der darin erteilten Informationen übernimmt.

5. Fälligkeit der Zahlung und Verzug

- 5.1 Allfällige Kosten und Aufwendungen, die Evertree dadurch entstehen, dass der Auftraggeber zusätzliche Aufträge erteilt, werden gesondert verrechnet und sind auch im Fall des Nichtzustandekommens des beabsichtigten Rechtsgeschäfts von diesem zu tragen.
- 5.2 Soweit keine gegenteiligen schriftlichen Vereinbarungen getroffen wurden, ist der Auftraggeber sogleich, spätestens jedoch binnen 14 Tagen, nach Rechnungslegung zur vollständigen Zahlung der Provision verpflichtet.
- 5.3 Bei verspäteter Zahlung ist der Auftraggeber zur Tragung sämtlicher Mahngebühren verpflichtet.
- 5.4 Bei einem vom Auftraggeber verschuldeten Zahlungsverzug ist Evertree berechtigt Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 % über den jeweiligen Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank gemäß § 456 UGB in Rechnung zu stellen. Ist der Auftraggeber kein Unternehmer, so ist Evertree berechtigt Verzugszinsen in der Höhe von 4 % p.a. zu verrechnen. Zudem ist der Auftraggeber zur Tragung aller zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlichen Rechtsanwaltskosten verpflichtet.
- 5.5 Der Auftraggeber ist nicht berechtigt mit allfälligen Ansprüchen gegen Evertree aufzurechnen, es sei denn, Gegenteiliges wurde ausdrücklich schriftlich anerkannt bzw. rechtskräftig festgestellt.

6. Alleinvermittlungsauftrag

- 6.1 Es besteht eine ausdrückliche Provisionszahlungspflicht des Auftraggebers, sollte es während oder nach Ablauf der Alleinvermittlungsfrist zu einem Vertragsabschluss des vermittelten oder eines zweckgleichen Geschäftes mit dem von Evertree namhaft gemachten Interessenten kommen.
- 6.2 Des Weiteren besteht die Verpflichtung des Auftraggebers, auch wenn er Verbraucher iSd § 1 KSchG ist, die Provision zu zahlen, wenn
 - (i) der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst;

- (ii) der Auftraggeber während eines aufrechten Alleinvermittlungsauftrages einen anderen Makler beauftragt und das Geschäft dadurch zum Abschluss kommt;
- (iii) es während aufrechten Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art, dh ohne Hilfe von Evertree oder eines anderen Maklers – also durch den Auftraggeber selbst zur Erfüllung kommt.

6.3 Ist der Auftraggeber kein Verbraucher iSd § 1 KSchG besteht ein Provisionsanspruch auch dann, wenn der Auftraggeber Kenntnis davon hat, dass das zu vermittelnde Objekt bereits verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar ist und Evertree nicht umgehend, längstens innerhalb von zwei Tagen über diesen Umstand schriftlich informiert. Wird gegen diese Bestimmung verstoßen, begründet dies bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt eine Provisionspflicht.

7. Optionsvertrag

Evertree steht das Recht zu, ein Rechtsgeschäft zu vermitteln, bei dem dem Auftraggeber oder einem Dritten ein zeitlich befristetes Recht eingeräumt wird, das Rechtsgeschäft durch einseitige Erklärung zustande kommen zu lassen (Optionsvertrag). Bei Abschluss des Optionsvertrages durch den Auftraggeber ist Evertree berechtigt 50 % der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision in Rechnung zu stellen. Mit der Ausübung des Optionsrechtes durch den Auftraggeber werden die verbleibenden 50 % der Provision fällig.

8. Haftung

8.1 Evertree trifft keine Verpflichtung zur Überprüfung der Angaben des Auftraggebers auf deren Wahrheitsgehalt, solange keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit der Angaben zu zweifeln. Für Angaben des Auftraggebers übernimmt Evertree keine Haftung. Bei schuldhafter Erteilung von unrichtigen Angaben durch den Auftraggeber hat dieser Evertree schad- und klaglos zu halten.

8.2 Die Angaben über ein zu vermittelndes Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines gewissenhaften und ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

8.3 Sofern der Auftraggeber kein Verbraucher ist, wird die Haftung von Evertree auf krass grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Ist der Auftraggeber ein Verbraucher, so haftet Evertree nur bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz. Die Haftung für Mangelfolgeschäden, entgangenen Gewinn und Vermögensschäden und Schäden aus Ansprüchen Dritter gegen den Auftraggeber wird ausdrücklich ausgeschlossen.

8.4 Die Haftung von Evertree gemäß diesem Punkt 8. ist für den jeweiligen Schadensfall mit der Höhe der jeweiligen Provision begrenzt.

8.5 Die Haftungsbeschränkungen gelten nicht im Zusammenhang mit Personenschäden.

8.6 Die Beweislastumkehr nach § 1298 ABGB wird ausgeschlossen, die Beweislast trifft stets den Auftraggeber. Dies gilt nicht im Fall von Verbrauchergeschäften.

8.7 Schadenersatzansprüche gegen Evertree sind binnen eines Jahres nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden Kenntnis erlangt, gerichtlich geltend zu machen. Unterlässt der Anspruchsberechtigte die Geltendmachung, so ist der Anspruch verwirkt. Das Klagerecht erlischt jedenfalls, wenn die Geltendmachung der Ansprüche nicht spätestens drei Jahre nach dem anspruchsbegründenden Ereignis erfolgt.

9. Verschwiegenheit, Datenschutz

9.1 Evertree verpflichtet sich, alle Informationen, die ihr aufgrund ihrer Tätigkeit zur Kenntnis gelangen, vertraulich zu behandeln und darüber hinaus Stillschweigen zu bewahren und ihre Mitarbeiter auch zur Verschwiegenheit anzuweisen. Eine Entbindung der Verschwiegenheitspflicht kann sich sowohl aus Parteienvereinbarung als auch aus gesetzlichen Verpflichtungen ergeben. Im Falle einer Verfolgung oder Abwehr von Ansprüchen von Evertree ist diese in Bezug auf den jeweiligen Anspruch von ihrer Verschwiegenheitspflicht entbunden.

9.2 Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass Evertree die für das Vertragsverhältnis notwendigen Daten EDV-mäßig erfasst und bearbeitet.

9.3 Unter Bedachtnahme des § 15 Datenschutzgesetz (nachfolgend kurz „DSG“) ist Evertree befugt personenbezogene Daten im Rahmen der Geschäftsbeziehung zweckdienlich zu verarbeiten oder von Dritten verarbeiten zu lassen.

9.4 Verlangt die ordnungsgemäße Ausführung des Auftrages die Weitergabe des Namens und der Art des Geschäftes an Dritte, so gilt die ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers iSd des § 8 Abs. 1 Z 2 und des § 9 Z 6 DSG als erklärt, es sei denn, es sprechen offenkundige Geheimhaltungspflichten dagegen. Evertree wird den konkreten Fall einer sorgfältigen Prüfung unterziehen.

9.5 Die Bestimmung des § 7 IMV bleibt hiervon unberührt.

10. Recht zur Zuziehung anderer Maklerunternehmen

10.1 Evertree ist berechtigt, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäfts Dienste anderer Maklerunternehmen in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen als nützlich erscheint. Es entstehen dem Auftraggeber dadurch keine Mehrkosten.

11. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

11.1 Für das gegenständliche Vertragsverhältnis und die daraus resultierenden Rechtsstreitigkeiten gilt das österreichische Recht unter Ausschluss des internationalen Privatrechts und seiner Verweisungsnormen sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

- 11.2 Für alle aus der Geschäftsbeziehung entspringenden Rechtsstreitigkeiten – einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit und der Abwicklung des Auftrags – ist ausschließlich das für Wien, Innere Stadt sachlich und örtlich zuständige Gericht vereinbart.

12. Schlussbestimmungen

- 12.1 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieser AGB bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 12.2 Soweit einzelne Bestimmungen dieser AGB rechtsunwirksam sind oder werden sollten, berührt dies nicht die Gültigkeit der abgeschlossenen Rechtsgeschäfte. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine zweckentsprechende, der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommenden wirksamen Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn sich herausstellt, dass eine Lücke besteht und diese geschlossen werden muss.

Anlage:

- 1 Nebenkostenübersicht und weitere Informationen