

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Stand: 29.9.2020)
In Entsprechung der Tätigkeiten gemäss § 117 GewO idgF.

Für **Vermögensschäden** wird dem Auftraggeber gegenüber höchstens bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung angeführten Betrag in Höhe von 100.000,00 € je Schadensfall und 300.000,00 € jährlicher Versicherungsperiode gehaftet. **Dritte** können aus dieser Leistung keine wie immer gearteten Ansprüche ableiten. Jegliche **Haftung** im Zusammenhang mit der Leistung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Teilbereich Immobilienmakler

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen bilden einen **integrierten Bestandteil** unseres beiliegenden Schreibens und/oder Emails; sie gelten im Sinne des Maklergesetzes zwischen uns und dem Adressaten dieses Schreibens als vereinbart.
2. Unsere Angebote sind freibleibend, **Zwischenverkauf** (Zwischenvermietung- und -verpachtung) ist daher **vorbehalten**.
3. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; für die **Richtigkeit** solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird **keine Gewähr** geleistet.
4. Ist dem Empfänger ein angebotenes **Objekt bereits** als verkäuflich bzw. vermietbar **bekannt**, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbot Stellung als anerkannt.
5. Wir behalten uns 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.
6. Unsere Ersatzpflicht für alle **Personen- und Sachschäden**, die dem Adressaten oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes, insbesondere auch einer Baustelle, entstehen, ist ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Pflicht zur Erhaltung des Objektes oder die durchgeführten Bauarbeiten von uns, über unseren Auftrag oder von Dritten oder über derer Auftrag durchgeführt werden. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Dritte, insbesondere 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 von uns oder unseren Erfüllungsgehilfen beruht, der den Adressaten oder Interessenten mit unserem Einverständnis in das Objekt führt.
7. Die **Provisionspflicht** entsteht und wird fällig mit Einigung (Herstellung und Willensübereinstimmung) zum Abschluss eines Vertrages über das von uns angebotene Objekt bzw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten. Dafür ist es gleichgültig, ob diese Einigung mit oder ohne unsere Intervention und auch wann sie zustande gekommen ist, sowie ob der Vertragsabschluss zu den angebotenen oder zu anderen Bedingungen erfolgt.
8. Jede **Bekanntgabe** der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten an dritte Personen bedarf unserer **vorherigen Zustimmung**. Wird ein Vertrag
 - 8.1. über ein von uns angebotenes Objekt nicht mit dem Adressaten unseres Angebotes, sondern mit einer Person abgeschlossen, welcher dieser Adressat die ihm von uns bekanntgegebene Möglichkeit zum Geschäftsabschluss bekanntgegeben hat;
 - 8.2. nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten, sondern mit einer anderen Person abgeschlossen, welcher die Möglichkeit zu diesem Vertragsabschluss von demselben Interessenten bekanntgegeben wurde,so haftet dieser Adressat unseres Angebotes bzw. unserer Namhaftmachung für die uns hierdurch entgangene Provision.



9. Ebenso haftet der Adressat für die Provision, wenn der Vertragsabschluss

9.1. 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;

9.2. nicht mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten erfolgt, sondern zu gleichen Bedingungen mit einer Person zustande kommt, die den Vertrag anstelle des von uns namhaft gemachten Interessenten in der Ausübung eines ihr zustehenden gesetzlichen oder vertraglichen **Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes** abschliesst.

10. Ebenso haftet der Adressat für die Provision, wenn mit dem von uns vermittelten Interessenten ein anderes als ein **zweckgleichwertiges Geschäft** zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt.

Der uns gemäß § 6 Abs. 3 Maklergesetz im Falle des Abschlusses eines zweckgleichwertigen Geschäfts jedenfalls zustehende Provisionsanspruch bleibt durch diese Regelung unberührt.

11. Im Falle eines **Alleinvermittlungsauftrages** haftet uns unser Auftraggeber für die tarifmäßige Provision weiters für den Fall, dass

11.1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

11.2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen von unserem Auftraggeber beauftragten Makler zustande gekommen ist oder

11.3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

12. Bei den von uns genannten Abgebern und/oder Interessenten handelt es sich um **Auftraggeber** von uns. Diese dürfen vom Adressaten unseres beiliegenden Schreibens und/oder Emails zeitlich unbegrenzt zu keinem Zeitpunkt direkt kontaktiert werden. Auch dürfen die Adressaten unseres beiliegenden Schreibens und/oder Emails zeitlich unbegrenzt zu keinem Zeitpunkt mit unseren Auftraggebern direkt Geschäfte machen. Die Kontaktierung und der Abschluss von Geschäften mit unseren Auftraggebern erfolgt immer ausschliesslich durch uns. Bei Verstoss haben wir einen Anspruch auf 50% sämtlicher aus diesem Verstoss erzielten Umsätze des Adressaten unseres beiliegenden Schreibens und/oder Emails mit unseren Auftraggebern.

13. Ist unser Auftraggeber **Verbraucher** im Sinne des **Konsumentenschutzgesetzes** und gibt er eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses 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 Auftraggebers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Auftraggebers erklärt werden. Wird die Rücktrittserklärung an uns gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Wochenfrist beginnt erst zu laufen, sobald der Auftraggeber eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

14. Der Adressat unseres beiliegenden Schreibens kann gemäß **Konsumentenschutzgesetz** von seinem Auftrag bzw. von der Annahme unseres Angebotes binnen einer Woche nach Empfang des beiliegenden Schreibens zurücktreten. Dieser Rücktritt bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform; hierfür genügt ein entsprechender Vermerk auf dem allfällig beigelegten Gegenbrief zu meinem Schreiben. Das Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn der Auftrag uns in unserem Büro erteilt oder wenn die Geschäftsverbindung mit uns vom Adressaten des beiliegenden Schreibens selbst angebahnt wurde.



BERGREAL Immobilienreuehand GmbH | Ammerweg 8 | 1140 WIEN
TELEFON +43 (660) 525 90 72 | EMAIL tc@bergreal.at | INTERNET WWW.BERGREAL.AT
FN 490 161 a | HG WIEN | ATU73309902 | ERSTE BANK | IBAN AT48 2011 1838 7195 1400

15. Sollten Teile der AGB ungültig sein, so ist die **Gültigkeit** der AGB an sich davon nicht betroffen, sondern sind diese durch Punkte zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen Zielsetzungen der Vereinbarung am nächsten kommen. Ergänzungen und/oder Abänderungen zu einem Vertrag sind nur einvernehmlich möglich und gelten nur, wenn sie schriftlich abgeschlossen werden. Alle Vereinbarungen unterliegen österreichischem Recht - auch dann, wenn das österreichische Recht auf fremdes Recht verweisen sollte (Ausschluss von Verweisungsnormen). Für alle sich mittelbar oder unmittelbar aus der Geschäftsbeziehung zwischen uns und dem Adressaten ergebenden Streitigkeiten wird Wien als ausschließlicher **Gerichtsstand** vereinbart.

16. Für **Vermögensschäden** wird dem Auftraggeber gegenüber höchstens bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung angeführten Betrag in Höhe von 100.000,00 € je Schadensfall und 300.000,00 € jährlicher Versicherungsperiode gehaftet. **Dritte** können aus dieser Leistung keine wie immer gearteten Ansprüche ableiten. Jegliche **Haftung** im Zusammenhang mit der Leistung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Teilbereich Liegenschaftsbewertung

1. Die nachfolgenden Auftragsbedingungen gelten für alle erbrachten Leistungen wie insbesondere Gutachten, Kurzgutachten oder Gutachterliche Stellungnahmen.
2. Die Leistung (steht im Folgenden insbesondere für Gutachten, Kurzgutachten oder Gutachterliche Stellungnahme) erfolgt gemäß den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetz** – LBG, BGBl. Nr. 150/1992 in der geltenden Fassung unter Anwendung der darin geregelten Wertermittlungsverfahren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte **Verkehrswert nicht** notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender **Preis** – insbesondere kurzfristig - am Markt auch erzielt werden kann.
3. Alle angegebenen Preise verstehen sich ohne **Umsatzsteuer**. Der Auftraggeber hat zu klären, ob er bei einem etwaigen Verkauf die Umsatzsteuer in Rechnung stellen will bzw. kann.
4. Wir sind bei der Erstellung der Leistung von den uns zur Verfügung gestellten **Unterlagen und** den uns gegebenen **Informationen** ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen/Informationen als nicht vollständig oder falsch herausstellen, oder Neue hinzukommen, so behalten wir uns eine Ergänzung bzw. Abänderung der gegenständlichen Leistung vor.
5. **Bücherliche Rechte und Lasten** werden nicht berücksichtigt. Der zu bewertenden Liegenschaft wird Lastenfreiheit unterstellt.
6. **Außerbücherliche Rechte und Lasten** wurden uns vom Auftraggeber nicht bekanntgegeben und werden nicht berücksichtigt.
7. Die Liegenschaft wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers **nicht besichtigt**.
8. Der Leistung wurden die grundbücherlichen **Flächenangaben** ungeprüft zugrunde gelegt, die Grenzen wurden in der Natur nicht geprüft. Eine Verifizierung dieser Angaben erfordert eine Vermessung.
9. Es wird jegliche Haftung für die **tatsächliche Widmung und** die tatsächlichen **Bebauungsbestimmungen** sowie die sich daraus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, wie beispielsweise die tatsächlich erzielbaren Bruttogeschossflächen/Nutzflächen sowie die Anzahl an Garagenstellplätzen, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.
10. **Untersuchungen des Baugrundes** sowie bodenmechanische, bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.



BERGREAL Immobilienreuehand GmbH | Ammerweg 8 | 1140 WIEN
TELEFON +43 (660) 525 90 72 | EMAIL tc@bergreal.at | INTERNET WWW.BERGREAL.AT
FN 490 161 a | HG WIEN | ATU73309902 | ERSTE BANK | IBAN AT48 2011 1838 7195 1400

11. Bodenuntersuchungen zu eventuellen **Kontaminierungen** wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Leistung wurde keine Bodenkontaminierung untersucht und Altlastenfreiheit unterstellt. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminierungen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

12. Die Liegenschaft wurde nicht auf den Verlauf etwaiger Versorgungs-, Entsorgungs- oder sonstiger **Leitungen** untersucht.

13. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass
-- es sich beim gegenständlichen Grundstück um **Baureifes Land** handelt, das bereits voll aufgeschlossen ist (insbesondere Zufahrt, Wasser, Strom, Kanal) und
-- vorhandene Vereinbarungen über **Zu- und Abfahrten** auf öffentliche oder private Strassen beim Verkauf auch auf den Käufer übergehen und für den Fall, dass solche Zu- und Abfahrten noch nicht vorhanden sind, der Käufer eine solche Vereinbarung mit dem Eigentümer der betroffenen Liegenschaft(en) schliessen kann.

14. Ein **Energieausweis** wurde vom Auftraggeber nicht vorgelegt.

15. Es wurde keine bautechnische oder bauphysikalische **Untersuchung des Gebäudes** durchgeführt.

16. Masse und **Flächen des Gebäudes** sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden nicht überprüft.

17. Die Funktionsfähigkeit der **haustechnischen** und sonstigen technischen **Anlagen**, von einzelnen **Geräten** sowie der **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** wurde nicht geprüft. Es wird bei der Bewertung von einem dem Zeitpunkt der Errichtung entsprechenden Standard ausgegangen.

18. Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmasse in Quadratmeter.

19. Die Leistung hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

20. Die **Veröffentlichung** der gegenständlichen Leistung oder deren Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

21. Die **Leistung darf nur vom Auftraggeber verwendet** werden. Für **Vermögensschäden** wird dem Auftraggeber gegenüber höchstens bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung angeführten Betrag in Höhe von 100.000,00 € je Schadensfall und 300.000,00 € pro jährlicher Versicherungsperiode gehaftet. **Dritte** können aus dieser Leistung keine wie immer gearteten Ansprüche ableiten. Jegliche **Haftung** im Zusammenhang mit der Leistung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

22. Der **Wertermittlung** werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemässen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

23. Der **rechtlichen Bewertung** werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemässen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erhaltenen Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.



BERGREAL Immobilienreuehand GmbH | Ammerweg 8 | 1140 WIEN
TELEFON +43 (660) 525 90 72 | EMAIL tc@bergreal.at | INTERNET WWW.BERGREAL.AT
FN 490 161 a | HG WIEN | ATU73309902 | ERSTE BANK | IBAN AT48 2011 1838 7195 1400