

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN
(Stand Dezember 2019)
für Dienstleistungen sowie Lieferungen und Leistungen
an die
EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | 1040 Wien

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „**AGB**“) gelten für alle Leistungen, insbesondere Maklerleistungen, die von der EHL Gewerbeimmobilien GmbH [FN 495363a], in der Folge jeweils kurz als „**EHL**“ bezeichnet, erbracht werden.
- 1.2 Der jeweilige **Geschäftspartner** (nachfolgend auch „**Kunde**“) hat zur Kenntnis genommen, dass die in Pkt. 1.1 angeführten Gesellschaften zueinander sowie zu allen anderen in Österreich bestehenden Gesellschaften der „EHL-Gruppe“ ein wirtschaftliches Naheverhältnis haben.
- 1.3 Die gegenständlichen AGB gelten für alle (auch zukünftigen) Geschäftsbeziehungen zwischen dem Kunden und EHL, insbesondere für jegliche von EHL erbrachte Leistung.
- 1.4 Von den AGB abweichende Bedingungen oder AGB des Kunden haben keine Gültigkeit, sofern dies nicht ausdrücklich schriftlich zwischen EHL und dem Kunden vereinbart wurden. AGB des Kunden werden auch dann nicht Vertragsinhalt, wenn diesen von EHL nicht widersprochen wird.
- 1.5 Die Regelungen der AGB gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart worden ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. „**Verbraucher**“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind solche im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes („**KSchG**“), also jede (natürliche oder juristische) Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht einer selbständigen wirtschaftlichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „**Unternehmer**“ ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein (§ 1 Abs. 2 KSchG).

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E office@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU73458037 | Sitz Wien
FN 495363 a | Handelsgericht Wien

2. Umfang und Ausführung von Leistungen

- 2.1 EHL wird als Immobilienmakler auf Basis eines gesonderten Vermittlungsvertrages (bzw. Maklervertrages) tätig. EHL verpflichtet sich ihre Leistungen entsprechend dem Vermittlungsvertrag ordnungsgemäß zu erbringen.
- 2.2 Sofern EHL im Einzelfall keine gegenteilige Mitteilung macht, wird diese bei der Vermittlung von Geschäften als Doppelmakler tätig.
- 2.3 EHL erstellt die Angebote ausschließlich aufgrund der vom Geschäftspartner zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. EHL ist berechtigt, sich auf die ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht verpflichtet, diese zu bewerten oder auf deren Richtigkeit, Schlüssigkeit und/oder Vollständigkeit hin zu überprüfen.
- 2.4 Ist dem Kunden ein von EHL angebotenes Objekt bereits als käuflich oder vermietbar oder eine sonstige von EHL angebotene Geschäftsgelegenheit bekannt, ist der Geschäftspartner verpflichtet, dies EHL unverzüglich, längstens aber binnen 14 (vierzehn) Tagen (beginnend mit dem Erstkontakt zu EHL), bekanntzugeben. Erfolgt diese Bekanntgabe nicht oder nicht fristgerecht, anerkennt der Geschäftspartner das angebotene Objekt/die angebotene Geschäftsgelegenheit als provisionsbegründend.

3. Provisionsanspruch von EHL

- 3.1 Jegliche Tätigkeit von EHL, insbesondere Vermittlungstätigkeiten, erfolgt grundsätzlich entgeltlich. Der Geschäftspartner ist zur Bezahlung der Vermittlungsprovision verpflichtet, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt EHL auch dann, wenn diese in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist. Der Provisionsanspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.
- 3.2 Die in den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen enthaltenen Höchstsätze für Provisionsansprüche von Immobilienmaklern, insbesondere der Immobilienmaklerverordnung (BGBl 1996/297 in der jeweils geltenden Fassung, nachfolgend „ImmMV“), gelten als vereinbart.
- 3.3 Der Geschäftspartner verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision auch für den Fall, dass aufgrund der Tätigkeit von EHL zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E office@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU73458037 | Sitz Wien
FN 495363 a | Handelsgericht Wien

3.4 Der Geschäftspartner ist weiters verpflichtet, EHL als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und jeder Mühewaltung auch ohne einen der EHL zurechenbaren Ermittlungserfolg einen Betrag in der Höhe der sonst zu bezahlenden Provision zu leisten (§ 15 Abs. 1 MaklerG), wenn

- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Geschäftspartner entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- mit dem von EHL vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von EHL fällt;
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Geschäftspartner, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Geschäftspartner dieser Person die ihm von EHL bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser Person die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

3.5 Eine in Punkt 3.4 bezeichnete Entschädigung oder ein Ersatz für Aufwendungen und/oder Mühewaltung gilt im Falle eines Alleinvermittlungsauftrages auch für den Fall vereinbart, dass

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Geschäftspartner vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Geschäftspartner beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch Vermittlung eines anderen vom Geschäftspartner beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E office@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU73458037 | Sitz Wien
FN 495363 a | Handelsgericht Wien

3.6 Sämtliche Provisionsansprüche (inklusive Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung) verstehen sich exklusive allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer (netto).

3.7 Sämtliche Rechnungen sind nach Erhalt der Rechnung sofort ohne Abzug zur Zahlung fällig.

3.8 Eine Aufrechnung mit Forderungen von EHL ist nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen möglich.

4. Mitwirkungspflichten des Geschäftspartners

4.1 Der Geschäftspartner ist verpflichtet, EHL bei ihrer Tätigkeit ordnungsgemäß, redlich und umfassend innerhalb angemessener Frist zu unterstützen und alle erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen und EHL auch über allfällige nachträgliche Änderungen zu informieren, welche für die Tätigkeit von EHL zweckmäßig sind.

4.2 Der Geschäftspartner ist verpflichtet, die Gelegenheit zum Abschluss eines von EHL vermittelten Rechtsgeschäftes vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben.

4.3 Der Geschäftspartner wird – soweit erforderlich – sämtliche für die Gültigkeit des von EHL vermittelten Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einholen und EHL jederzeit über den Stand des diesbezüglichen Verfahrens Auskunft erteilen.

4.4 Erbringt der Geschäftspartner ihm obliegende Mitwirkungspflichten nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig, so sind die daraus entstehenden Folgen, insbesondere Verzögerungen oder Mehraufwendungen, vom Geschäftspartner zu tragen.

5. Gewährleistung/Haftung

5.1 EHL gewährleistet, dass sie ihre vertragliche Vermittlungstätigkeit mit angemessener Sorgfalt und sachgerecht durchführen wird. Eine Verantwortung/Haftung für ein bestimmtes Ergebnis oder für einen bestimmten Erfolg übernimmt EHL nicht.

5.2 EHL haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. EHL haftet nicht für leicht fahrlässig verursachte Schäden, ausgenommen bei Personenschäden und bei Ansprüchen nach dem Produkthaftungsgesetz.

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E office@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU73458037 | Sitz Wien
FN 495363 a | Handelsgericht Wien

5.3 Eine Haftung für Folgeschäden, entgangenen Gewinn, Schäden aus Ansprüchen Dritter, erwartete aber nicht eingetretene Ersparnisse sowie mittelbare Schäden wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

5.4 Für Schadenersatzansprüche gilt eine Verjährungsfrist von 1 (einem) Jahr, diese beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem der Geschäftspartner Kenntnis vom Schaden erlangt.

6. Allgemeines

6.1 Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der Parteien am Nächsten kommt.

6.2 Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.

6.3 Diese AGB und alle auf ihrer Grundlage abgeschlossenen Rechtsgeschäfte unterliegen unter Ausschluss des UN-Kaufrechtes ausschließlich dem materiellen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisnormen/Kollisionsnormen.

6.4 Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus/im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind die sachlich zuständigen Gerichte für 1010 Wien.

7. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

7.1 Für Verträge zwischen EHL und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insbesondere KSchG).

7.2 Punkt 3.8 lautet wie folgt: Eine Aufrechnung mit Forderungen von EHL ist nur im Fall der Zahlungsunfähigkeit von EHL oder mit Gegenforderungen zulässig, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit von EHL stehen oder die gerichtlich festgestellt oder die von EHL anerkannt worden sind.

7.3 Punkt 5. gilt mit der Maßgabe, dass die Punkte 5.3 und 5.4 zur Gänze entfallen.

EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E office@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU73458037 | Sitz Wien
FN 495363 a | Handelsgericht Wien

7.4 Punkt 6.4 entfällt, für Klagen gegen Verbraucher gelten die gesetzlichen Bestimmungen (insb. § 14 KSchG).

8. Hinweis auf Rücktrittsrechte gemäß Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) und KonsumentenschutzG (KSchG)

Verbraucher haben das Recht, von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumlichkeiten geschlossenen Vertrag binnen 14 (vierzehn) Tagen ohne Angabe von Gründen zurückzutreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt ab dem Tag des Abschlusses des Maklervertrages zu laufen.

Um ein Widerrufsrecht auszuüben, muss EHL mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über den Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informiert werden. Dafür kann das beigegefügte Muster („**Widerrufsformular**“) verwendet werden, was jedoch nicht zwingend ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechtes vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird. Die Tage des Postlaufs werden in die Frist nicht eingerechnet.

Wenn der Verbraucher wünscht, dass EHL noch vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt (z.B. Beschaffung von Informationen und/oder Unterlagen, Vornahme von Besichtigungen, etc.), bedarf es dazu einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Verbraucher an EHL. Bei einer derartigen Aufforderung verliert der Verbraucher bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist sein Rücktrittsrecht (§ 18 Abs. 1 Z 1 FAGG). EHL weist darauf hin, dass aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauches im Geschäftszweig der Immobilienmakler die bloße Namhaftmachung eines Dritten zur Begründung eines Provisionsanspruches der EHL ausreichend ist. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann der Verbraucher einen Maklervertrag nicht mehr widerrufen.

Nach § 3a und § 30a KSchG bestehen für Verbraucher weitere Rücktrittsrechte. Diese Bestimmungen lauten – in der derzeit geltenden Fassung – wie folgt:

§ 3a. (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

- (2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind
1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
 2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,

3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

- (4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn
 1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wußte oder wissen mußte, daß die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
 2. der Ausschluß des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist,
 3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt oder
 4. der Vertrag dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegt.
- (5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

§ 30a. (1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus 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 Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher 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. Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach §§ 11 ff. FAGG – zustehen, bleiben unberührt.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.