

# **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER LORENZ IMMOBILIENTREUHAND GMBH**

---

## **1. GELTUNGSBEREICH**

**1.1.** Die gegenständlichen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggeber (Abgeber und Interessent) und der Lorenz Immobilienreuhand GmbH. Der Auftraggeber anerkennt mit schriftlicher, persönlicher oder sonst wie auch immer gearteter Aufnahme eines Geschäftsverkehrs die folgenden AGB. Die Lorenz Immobilienreuhand GmbH wird sohin ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Abweichungen von den vorliegenden AGB sind ausschließlich bei expliziter schriftlicher Vereinbarung möglich. Von den AGB abweichend getroffene Vereinbarungen schließen die Geltung der jeweiligen Bestimmungen in den AGB aus, wobei der übrige Teil der AGB unverändert zur Anwendung gelangt. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter oder sonstige standardisierte Konditionen gelten ausdrücklich als abbedungen. Soweit im konkreten Fall nicht zwingende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor.

**1.2.** Der Auftraggeber erklärt seine Zustimmung, dass diese AGB dem gesamten Vertragsverhältnis zwischen ihm und der Lorenz Immobilienreuhand GmbH sowie auch sämtlichen künftig abzuschließenden Vertragsverhältnissen zugrunde gelegt werden.

## **2. GRUNDLAGEN FÜR DIE TÄTIGKEIT**

**2.1.** Sämtliche Informationen und Exposés der Lorenz Immobilienreuhand GmbH sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, Objektinformationen ohne schriftliche Zustimmung der Lorenz Immobilienreuhand GmbH an Dritte weiterzugeben.

**2.2.** Die Angebote der Lorenz Immobilienreuhand GmbH sind freibleibend und unverbindlich. Es besteht kein Anspruch darauf, dass ein Angebot vom Abgeber angenommen wird.

**2.3.** Ist dem Empfänger eines von der Lorenz Immobilienreuhand GmbH angebotenen Vermittlungsobjektes dieses bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, oder ist eine sonst von der Lorenz Immobilienreuhand GmbH angebotene Geschäftsgelegenheit bereits

bekannt, hat der Empfänger dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen, andernfalls er die Mitteilung der Geschäftsangelegenheit als provisionsbegründend anerkennt.

**2.4.** Die Lorenz Immobilientreuhand GmbH wird im Rahmen einer Vermittlungstätigkeit beide Vertragsteile objektiv und neutral beraten. Da die Lorenz Immobilientreuhand GmbH im Regelfall für beide Vertragsteile als „Doppelmaklerin“ tätig wird, wird empfohlen, für die Vertragsprüfung sowie für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit und der steuerlichen Auswirkungen im Bedarfsfall Experten zur Prüfung zu beauftragen.

### **3. MAKLERPROVISION**

**3.1** Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts und ist – sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden – sofort fällig. Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung.

**3.2** Bei Vertragsabschluss sind die in den jeweiligen Angeboten bezifferten Provisionsbeträge zu zahlen.

**3.3** Sämtliche Provisionsbeträge, Entgelte und Entschädigungsansprüche sind Nettobeträge und verstehen sich zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Eine Aufrechnung gegen Ansprüche der Lorenz Immobilientreuhand GmbH ist nur dann möglich, wenn mit einer ausdrücklich anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderung aufgerechnet wird.

**3.4** Mehrere Auftraggeber oder am Rechtsgeschäft auf einer Seite beteiligte Vertragspartner haften jeweils zur ungeteilten Hand für die vereinbarte Provision

**3.5** Die Lorenz Immobilientreuhand GmbH ist im Falle des Zahlungsverzuges berechtigt, neben Verzugszinsen in der jeweils zulässigen Höhe – 4 % bei Verbrauchern, ansonsten 9,2 % über dem Basiszinssatz gemäß § 456 UGB bei Unternehmern – und die Kosten der Betreuung zu verrechnen.

**3.6** Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß den vereinbarten Provisionssätzen

besteht auch wenn

- zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,
- der Vertrag zu anderen als ursprünglich in Aussicht genommenen Bedingungen abgeschlossen wird,
- ein Geschäft aufgrund einer unzulässigen Informationsweitergabe des Auftraggebers zustande kommt,
- infolge der Vermittlung oder aufgrund eines Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird; die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet,
- das Rechtsgeschäft deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf eine für das Zustandekommen des Rechtsgeschäftes erforderliche Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt.

**3.7** Entschließt sich der Interessent, anstelle eines Miet- oder Kaufvertrages vorerst einen Optionsvertrag abzuschließen, so hat die Lorenz Immobilientreuhand GmbH bei Rechtswirksamkeit des Optionsvertrages einen Anspruch auf 50 % der mit dem Optionsberechtigten vereinbarten Provision. Wird die zulässige Provisionshöhe für den Abschluss des Rechtsgeschäftes nicht ausgeschöpft, so ist die Lorenz Immobilientreuhand GmbH berechtigt, 50 % der gesetzlich zulässigen Abnehmerprovision als Optionsprovision zu vereinbaren. Im Falle der Ausübung des Optionsrechts schuldet der Optionsberechtigte den jeweils vereinbarten Differenzbetrag auf die ihm vereinbarte Provision.

**3.8** Der Provisionsanspruch entfällt nur dann, wenn der Auftraggeber nachweist, dass das Rechtsgeschäft als nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird, die Durchsetzung des Anspruchs auf Zuhaltung des Rechtsgeschäftes als nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen scheitert oder nicht zumutbar ist.

**3.9** Die Lorenz Immobilientreuhand GmbH wird im Regelfall für beide Vertragsteile als „Doppelmaklerin“ tätig. Wenn sie als „Doppelmaklerin“ tätig wird, ist die Provision der Lorenz Immobilientreuhand GmbH von beiden Vertragsteilen jeweils zur Hälfte zu tragen.

#### **4. HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG**

**4.1** Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt. Sofern die Lorenz Immobilien-treuhand GmbH darauf hinweist, dass sie die Angaben von dritter Seite erhalten hat, haftet sie nicht für die Richtigkeit der Angaben, es sei denn, sie hätte die offensichtliche Unrichtigkeit der ihr erteilten Informationen erkennen müssen.

**4.2** Für Vermögensschäden wird eine Schadenersatzpflicht der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH im Verbrauchergeschäft auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet die Lorenz Immobilien-treuhand GmbH nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit.

**4.3** Die Haftung der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH für fehlerhafte Beratung und/oder Vermittlung ist auf die für den konkreten Schadenfall zur Verfügung stehenden Ver-sicherungssumme der jeweils geltenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung be-schränkt.

**4.4** Die Lorenz Immobilien-treuhand GmbH haftet im Rahmen der Vertragsabwicklung für den mit Kenntnis des Auftraggebers mit einzelnen Teilleistungen beauftragten Dritten, wie zB externe Gutachter oder Submakler, die weder Dienstnehmer noch Gesellschafter der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH sind, nur bei Auswahlverschulden.

**4.5** Die Lorenz Immobilien-treuhand GmbH haftet nur gegenüber seinen Auftraggebern, nicht jedoch gegenüber Dritten. Jeder Auftraggeber ist verpflichtet, Dritte, die mit der Tätigkeit der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH in Berührung geraten, auf diesem Umstand hinzuwei-sen.

**4.6** Der Auftraggeber hat zur Kenntnis genommen, dass eine durch die Lorenz Immobili-entrehand GmbH vorgenommene Verkehrswertermittlung überschlägig nach eingeholten Vergleichswerten auf der Grundlage der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH überlassenen Objektdaten erfolgt und nicht als Schätzgutachten eines gerichtlich zertifizierten Sachverstän-digen anzusehen ist. Die Lorenz Immobilien-treuhand GmbH übernimmt sohin keine wie im-mer geartete Haftung für die Richtigkeit des ermittelnden Verkehrswertes sowie dessen

Erzielbarkeit bei Verkauf oder Verwertung des Objektes.

## **5. VERJÄHRUNG UND PRÄKLUSION**

**5.1.** Soweit nicht gesetzlich oder vertraglich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen die Lorenz Immobilientreuhand GmbH, wenn sie nicht binnen sechs Monaten im Falle eines Unternehmergegeschäftes oder binnen eines Jahres in Verbrauchergeschäften, jeweils ab dem Zeitpunkt, in dem der Anspruchsberechtigte vom Schaden und der Person des Schädigers oder vom sonst anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt, gerichtlich geltend gemacht werden.

**5.2.** Ist der Schaden der Höhe nach noch nicht eingetreten oder nicht bezifferbar, wird die Frist durch Geltendmachung des Anspruches dem Grunde nach durch eingeschriebenes Schreiben an die Lorenz Immobilientreuhand GmbH gehemmt. Ansprüche verjähren aber jedenfalls längstens nach Ablauf von fünf Jahren nach dem schadensbegründenden Verhalten.

## **6. SONSTIGE BESTIMMUNGEN UND VERPFLICHTUNGEN**

**6.1** Der Interessent ist nicht berechtigt, von den Informationen der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH - ohne Zustimmung - Gebrauch zu machen, wenn er in Ausübung eines Rücktrittsrechtes vom Maklervertrag zurücktritt.

**6.2** Der Abgeber ist nicht berechtigt, mit einem Interessenten, der von der Geschäftsangelegenheit über die Lorenz Immobilientreuhand GmbH Kenntnis erlangt hat, über den Abschluss des Rechtsgeschäftes zu verhandeln, sofern ihm die Lorenz Immobilientreuhand GmbH mitteilt, dass der Interessent vom Maklervertrag zurücktritt und der Abgeber nicht berechtigt ist, die Käufer- oder Mieterprovision zu übernehmen.

**6.3** Der Auftraggeber ist verpflichtet, sämtliche für die Gültigkeit des von der Lorenz Immobilien-treuhand GmbH zu vermittelndem Rechtsgeschäft erforderlichen Bewilligungen einzuholen und jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren Auskunft zu erteilen. Die Lorenz Immobilientreuhand GmbH und der Auftraggeber sind verpflichtet, einander die jeweils für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss erforderlichen Nachrichten zu übermitteln.

**6.4** Der Auftraggeber ist zur Offenlegung sämtlicher Umstände, die für die Vermittlung des

Objektes wesentlich sind, verpflichtet. Dazu zählen sämtliche bekannte Mängel des Objektes sowie sonstige wertbestimmende Umstände. Sollte der Auftraggeber gegen diese Bestimmung verstoßen, hat er im Falle der Inanspruchnahme der Lorenz Immobilientreuhand GmbH, diese schad- und klagslos zu halten.

**6.5** Erfüllungsort ist Innsbruck. Für allfällige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis wird das jeweils für Innsbruck sachlich und wertmäßig zuständige Gericht vereinbart. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendung des österreichischen Rechts unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie des UN-Kaufrechts.

**6.6** Sollte eine Klausel dieser AGB unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit der anderen Klauseln nicht. Ist eine Klausel dieser Bedingungen in einem Teil unwirksam, so behält der andere Teil seine Gültigkeit. Die Vertragsparteien sind angehalten, eine unwirksame Klausel durch eine wirksame Ersatzbestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bedingung möglichst nahekommt.