

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Oktober 2020

1. Allgemeine Grundlagen / Geltungsbereich

Dr. Rader Immobilien, Postgasse 8, 9500 Villach nachstehend „Auftragnehmerin“ (AN) genannt, bietet Leistungen auf dem Gebiet „Immobilienvermittlung“ und „Homestaging“ an. Mit Home Staging sind die Summe von Maßnahmen zur Förderung der Verwertung/Nutzung einer Liegenschaft oder Wohnung des Auftraggebers (AG) gemeint; dazu werden Objekte vorübergehend oder dauernd umgestaltet.

- 1.1 Für sämtliche Rechtsgeschäfte zwischen dem AG und der AN gelten ausschließlich diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (kurz: AGB). Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung.
- 1.2 Diese AGB gelten auch für alle künftigen Vertragsbeziehungen, somit auch dann, wenn bei Zusatzverträgen darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird.
- 1.3 Entgegenstehende Geschäftsbedingungen des AG sind ungültig, es sei denn, diese werden von der AN ausdrücklich schriftlich anerkannt.

2. Umfang der Leistungen

- 2.1 Der Umfang eines konkreten Auftrages wird im Einzelfall vertraglich (schriftlich) vereinbart.
- 2.2 Die AN ist berechtigt, die ihr obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise durch Dritte erbringen zu lassen. Wird ein direktes Vertragsverhältnis zwischen dem Dritten und dem AG erteilt, erfolgt die Bezahlung direkt an den Dritten. In diesem Fall trifft die AN keine Haftung für die Ausführung der Leistung.
- 2.3 Nimmt der AG zusätzliche Leistungen oder Änderungen in Anspruch, die im ursprünglichen Auftrag nicht umfasst sind, wird dies nach Aufwand gesondert in Rechnung gestellt.

3. Pflichten der AN und des AG

- 3.1 Die AN wird mit größter Sorgfalt die beauftragten Leistungen im Interesse des AG durchführen.
- 3.2 Die AN verpflichtet sich, mit der Immobilie sowie dem vom AG zur Verfügung gestellten Inventar sorgsam umzugehen.
- 3.3 Der AG ist damit einverstanden, dass die AN zur Auftragsbefreiung vorhandene Einrichtungsgegenstände oder Mietgegenstände (z.B. Bilder und Spiegel) mit Nägeln, Dübeln oder auf andere Weise anbringt oder umhängt, wodurch Spuren wie z.B. Löcher in den Wänden entstehen oder verbleiben können. Die AN ist nicht dazu verpflichtet, diese Spuren nach Auftragsbeendigung zu entfernen oder dafür Schadensersatz zu leisten.
- 3.4 Dem AG ist bewusst, dass es sich bei den von der AN erbrachten Leistungen immer auch um subjektive Gestaltung handelt, deren Gefallen vom Geschmack des jeweiligen Betrachters abhängt. Der AG entlässt daher die AN aus jeglicher Haftung für etwaiges Nichtgefallen der durchgeführten Gestaltungsarbeiten.
- 3.5 Der AG hat dafür zu sorgen, dass die bauseitigen organisatorischen Rahmenbedingungen bei Erfüllung des Auftrages ein möglichst ungestörtes, dem raschen Fortgang förderliches Arbeiten erlauben. Strom und Wasser(-anschlüsse) sind kostenfrei beizustellen. - Der AG hat demnach auch sicher zu stellen, dass sämtliche Arbeiten von ihm beauftragter Handwerker und/oder Dienstleister vor Beginn der Tätigkeiten der AN fertiggestellt sind. Andernfalls haftet die AN nicht für daraus resultierende Verzögerungen.
- 3.6 Der AG verpflichtet sich dazu, der AN (und deren Mitarbeitern) den freien und gefahrlosen Zugang zu seiner Immobilie zu ermöglichen.
- 3.7 Der AG hat dafür zu sorgen, dass die AN auch ohne deren besondere Aufforderung alle für die Erfüllung und Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen der Immobilie zeitgerecht vorgelegt werden und ihr von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung von Bedeutung sind. Dies gilt auch für alle Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit der AN bekannt werden.
- 3.8 Über den bei Auftragserteilung vorgefundenen Zustand der Immobilie des AG ist ein (Bild-)Protokoll aufzunehmen, aus dem sich auch der Zustand der vorgefundenen Möbel, der Dekoration und des sonstigen Inventars ergibt.
- 3.9 Der AG verpflichtet sich, die Immobilie gründlich gereinigt an die AN für das Staging zu übergeben.
- 3.10 Die AN ist berechtigt, an der Immobilie Werbemittel (Plakate etc.) anzubringen.

4. Mietgegenstände

- 4.1 Die Bedingungen zu Miete der Fahrnisse und Einrichtungsgegenstände werden in einem gesonderten zwischen dem AG und der AN schriftlich abgeschlossenen Mietvertrag geregelt. – Für den Fall des vereinbarten Verkaufes wird der

Eigentumsvorbehalt an den Kaufgegenständen vereinbart, sodass diese bis zur vollständigen Bezahlung im Eigentum der AN verbleiben.

5. Planungsleistungen - Schutz des geistigen Eigentums

- 5.1 Alle Unterlagen die die AN im Rahmen ihrer Tätigkeit für den Auftrag anfertigt, sind ausschließlich für den vertraglich vereinbarten (Projekt-)Zweck überlassen und dürfen ohne schriftliche Zustimmung der AN vom AG weder anderwärtig verwendet, vervielfältigt oder weitergegeben werden.
- 5.2 Die Urheberrechte an den von der AN und ihren Mitarbeitern geschaffenen Werke verbleiben bei der AN. Keinesfalls entsteht durch eine unberechtigte Vervielfältigung/Verbreitung des Werkes eine Haftung der AN- insbesondere etwa für die Richtigkeit des Werkes – gegenüber Dritten.

6. Haftung / Schadenersatz

- 6.1 Die AN haftet dem AG für Schäden - ausgenommen für Personenschäden - nur im Falle groben Verschuldens (Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit).
- 6.2 Der AG hat jeweils den Beweis zu erbringen, dass der Schaden auf ein Verschulden der AN zurückzuführen ist.
- 6.3 Sofern die AN den Auftrag unter Zuhilfenahme Dritter erbringen und in diesem Zusammenhang Gewährleistungs- und/oder Haftungsansprüche gegenüber diesen Dritten entstehen, tritt die AN diese Ansprüche an den AG ab. Der AG wird sich in diesem Fall vorrangig an diese Dritten halten.
- 6.4 Die AN haftet nicht für Schäden an Personen oder Sachen, die durch die Benützung der Mietgegenstände, die ausschließlich der optischen Präsentation/Gestaltung dienen, entstehen.

7. Geheimhaltung / Datenschutz

- 7.1 Die AN ist berechtigt, die im Rahmen der Geschäftsverbindung gewonnenen personenbezogenen Daten gemäß den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes automationsunterstützt zu speichern und zu verarbeiten, insbesondere für Zwecke der Buchhaltung, der Kundenevidenz und für Informations- und Werbemaßnahmen der AN. Der AG stimmt dem ausdrücklich zu.

8. Bildrechte und Vertraulichkeit

- 8.1 Die AN ist berechtigt, Fotos und Videos der Immobilie vor, während und nach der vertraglich vereinbarten Arbeit anzufertigen oder durch Dritte anfertigen zu lassen; der AG gestattet der AN die Speicherung und überlässt ihr diese unentgeltlich für Veröffentlichungen zu Werbezwecken. Die AN verpflichtet sich, bei Verwendung von Fotos und Videos, alle Angaben über den AG und den Standort geheim zu halten.

9. Honorar, Rechnungslegung

- 9.1 Die von der AN ausgewiesenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- 9.2 Vermittlung und Home Staging durch Dr. Rader Immobilien: Die Gesamtkosten für das Home Staging betragen 1%-2% des Verkaufspreises oder bei Vermietung 1-2 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% MwSt. Bei Vermittlung durch Dr. Rader Immobilien sind diese Kosten in der Maklerprovision inkludiert. Wird die Immobilie nicht durch Dr. Rader Immobilien vermittelt, werden die Home Staging Kosten dem AG in Rechnung gestellt. Die Kosten sind binnen einer Woche nach Rechnungslegung ohne Skonto fällig. Diese Ersatzpflicht wird ausdrücklich vereinbart. (Ersatz von Aufwendungen, § 9 Maklergesetz: Für die durch den Geschäftsbetrieb entstandenen allgemeinen Kosten und Auslagen kann der Makler keinen Ersatz verlangen. Aufwendungen des Maklers auf Grund von zusätzlichen Aufträgen sind nur dann zu ersetzen, wenn die Ersatzpflicht ausdrücklich vereinbart worden ist. Dies gilt auch dann, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.)
- 9.3 Ansprüche des AG gegen die AN sind nur dann aufrechenbar, wenn sie gerichtlich festgestellt sind oder in einem laufenden Gerichtsverfahren als Gegenforderung eingewendet werden.
- 9.4 Das vereinbarte Honorar sowie die Miete sind unabhängig vom Verwertungserfolg und Verwertungszeitpunkt der Immobilie zur Gänze fällig.
- 9.5 Der AN ist berechtigt, dem AG Rechnungen auch in elektronischer Form zu übermitteln. Der AG erklärt sich mit der Zusendung der Rechnungen in elektronischer Form ausdrücklich einverstanden.

10. Dauer des Vertrages, vorzeitige Vertragsauflösung

- 10.1 Das Vertragsverhältnis endet mit Ablauf der im Einzelfall vereinbarten Laufzeit. Eine Kündigung während der Laufzeit ist ausgeschlossen. Die Auflösungsmöglichkeiten „aus wichtigem Grund“ bleiben davon unberührt. (z.B. Auflösungsgrund für die AN: sorgloser Umgang mit den Mietgegenständen, Verhinderung des Zugangs zur Immobilie zum vereinbarten Zeitpunkt oder Behinderung des Vermittlungsfortschritts durch den AG, nicht wahrheitsgemäße Auskunft des AG zur Immobilie und

zu den Eigentumsverhältnissen, Verschweigen von einer oder mehreren wichtigen Informationen die für einen positiven Vermittlungsprozess notwendig sind, Verschweigen von Spannungsverhältnissen mit Nachbarn oder Familienangehörigen die den Vermittlungsprozess negativ beeinflussen können, Nichtannahme des AG von mehreren Kauf- oder Mietanboten). Wird der Vertrag von der AN aus einem dieser Gründe frühzeitig aufgelöst, ist die gesamte Provision zu zahlen.

- 10.2 Im Falle einer (unberechtigten) vorzeitigen Vertragsauflösung durch den AG verpflichtet sich dieser zur Zahlung des gesamten Honorars der AN.
- 10.3 Sollte sich der AG dazu entschließen die Immobilie doch nicht zu verkaufen/vermieten, muss die AN unverzüglich darüber informiert werden. Das Home Staging muss in diesem Fall zur Gänze gezahlt werden.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Die Vertragsparteien bestätigen, alle Angaben im Vertrag gewissenhaft und wahrheitsgetreu gemacht zu haben und verpflichten sich, allfällige Änderungen wechselseitig umgehend bekannt zu geben.
- 11.2 Änderungen des Vertrages und dieser AGB bedürfen der Schriftform; ebenso ein Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 11.3 Auf diesen Vertrag ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts anwendbar. Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung der AN. Für Streitigkeiten ist das Gericht am Unternehmensort der AN zuständig. Handelt es sich beim Vertragsverhältnis um ein Verbrauchergeschäft im Sinne des Konsumentenschutzrechtes (KSchG), so gilt für Klagen der allgemeine Gerichtsstand (Wohn-/Sitz des Beklagten).
- 11.4 Sollten einzelne Bestimmungen der AGB einschließlich dieser Regelungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollten die AGB eine Lücke aufweisen, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmungen treten die jeweiligen gesetzlichen Regelungen. Aus dem Umstand, dass die AN einzelne oder alle der ihr zustehenden Rechte nicht ausübt, kann ein Verzicht auf diese Rechte nicht abgeleitet werden.
- 11.5 Änderungen der AGB können von der AN jederzeit vorgenommen werden und sind auch für bestehende Vertragsverhältnisse wirksam. Die aktuelle Fassung ist auf der Website der AN unter www.raderimmobilien.at abrufbar. Änderungen der AGB sind Verbrauchern gegenüber zulässig, wenn die Änderung dem Verbraucher zumutbar ist, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist. Der Verbraucher hat das Recht, der Änderung der AGB binnen 1 Monats ab Erhalt der Mitteilung über die Änderung zu widersprechen, anderenfalls die geänderten AGB von ihm als akzeptiert gelten. Die AN wird den Verbraucher auf dieses Widerspruchsrecht und die beim Unterbleiben des Widerspruchs eintretenden Rechtsfolgen hinweisen.