

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **ADJUTA GmbH**

Schmerlingstraße 6

6020 Innsbruck

Geschäftsführer: Thomas Hudovernik, MBA, MAS

Firmenbuchnummer: FN 257089y

UID: ATU 61417416

IBAN: AT43 3600 0000 0059 5744

BIC: RZTIAT22

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **I. Allgemein**

1.1 Diese in den Geschäftsräumlichkeiten der ADJUTA GmbH aufliegenden und auf deren Website [www.adjuta.net](http://www.adjuta.net) bekannt gemachten, jedermann einsichtigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“) gelten für sämtliche ab. 01.10.2011 von der Adjuta GmbH, Schmerlingstr. 6, 6020 Innsbruck (in der Folge als „Gesellschaft“ bezeichnet) mit ihren Kunden eingegangene Verträge. Die Gültigkeit der AGB endet mit deren Widerruf oder Ersatz durch neue AGB.

1.2 Die Gesellschaft kontrahiert ausschließlich zu den Bestimmungen dieser AGB, denen sich der Kunde mangels formellen Vertragsabschlusses durch das faktische Eingehen einer Geschäftsbeziehung unterwirft. Mit Geschäftseinlassung werden alle diesen AGB allenfalls entgegenstehende standardisierte Vertragskonditionen des Kunden außer Kraft gesetzt, auch dann, wenn Schriftstücke oder Erklärungen des jeweiligen Vertragspartners auf diese verweisen. Zu anderen als den in diesen AGB festgelegten Bedingungen, kommt ein Vertrag unbeschadet eines allfälligen auf anderer Rechtsgrundlage basierenden Provisionsanspruchs der Gesellschaft nicht zustande.

1.3 Abweichungen von diesen AGB, insbesondere eine solche vom Schriftformgebot selbst, bedürfen einer ausdrücklichen und schriftlichen Vereinbarung im Einzelfall. Die Gesellschaft trifft grundsätzlich keine mündlichen Nebenabreden; sie sind – mit Ausnahme Verbrauchern gegenüber abgegebenen Erklärungen und Zusicherungen – keinesfalls wirksam.

1.4 Diese AGB gehen entgegenstehenden gesetzlichen Regelungen vor. Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen hat keinen Einfluss auf die sonstigen Bestimmungen der AGB. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine dem Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht am Nächsten kommende Ersatzbestimmung als vereinbart.

1.5 Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, ihre Pflichten oder den gesamten Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung einem Dritten zu überbinden und haftet in diesen Fällen nur für Auswahlverschulden. Bei Verbrauchergeschäften wird die Gesellschaft jedoch nur auf eigenes Risiko ermächtigt, andere Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen aus dem Vertragsverhältnis zu beauftragen.

### **II. Angebot und Vertragsabschluss**

2.1 Der Vertragsabschluss erfolgt ausschließlich auf Grund dieser AGB und der im etwaigen Angebot ersichtlichen Konditionen. Zum Vertragsabschluss bedarf es keiner schriftlichen Bestätigung des Kunden oder der Gesellschaft.

2.2 Angebote der Gesellschaft sind freibleibend und unverbindlich. Bei Maklergeschäften bleibt daher eine zwischenzeitige andere Verwertung (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch die Gesellschafter oder den Abgeber vorbehalten.

Die Gesellschaft kann als Immobilienmaklerin sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden (Doppelmaklerin).

### **III. Provisionsanspruch bei Maklerverträgen**

3.1 Mangels anderer Vereinbarung im Einzelfall ist der Kunde in allen in § 6 Maklergesetz genannten Fällen zur Zahlung der in der IMV festgesetzten Provision verpflichtet.

3.2 Der volle Provisionsanspruch erwächst auch für den Fall:

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt,
- dass ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,
- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler 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 die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde.

3.3 Der Provisionsanspruch erwächst mit Namhaftmachung des vermittelten Objektes und Geschäftspartners, unabhängig davon, ob der vermittelte Vertrag mit oder ohne Intervention der Gesellschaft und unabhängig davon, wann er zustande gekommen ist.

3.4 Für die Dauer eines Alleinvermittlungsauftrages hat der Kunde die volle Provision auch dann zu zahlen, falls

- er den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers oder auf andere Art zustande gekommen ist.

3.5 Der Provisionsanspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes.

3.6 Sollte einem Kunden ein von der Gesellschaft angebotenes Objekt bereits zuvor direkt vom Abgeber oder einem anderen Dritten (als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar) angeboten worden sein, so hat der Kunde die Gesellschaft hierüber unverzüglich, längstens jedoch binnen 24 Stunden (Zugang) ab Erhalt des Angebotes der Gesellschaft nachweisbar und schriftlich über diesen Umstand zu informieren. Den Kunden trifft diesbezüglich auch die Beweislast. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet im Falle des Zustandekommens eines gültigen Vertrages über das angebotene Objekt einen Provisionsanspruch der Gesellschaft.

3.7 Der Provisionsanspruch der Gesellschaft entfällt aus den in § 7 Abs. 2 Maklergesetz genannten Gründen. Im Fall einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch der Gesellschaft jedoch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung jedoch ohne vorzeitige Auflösung eingetreten wäre.

3.8 Die Höhe des Provisionsanspruches bemisst sich an der tatsächlichen wirtschaftlichen Gegenleistung. Im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem

vermittelten Objekt stehende Erweiterungen des zwischen dem Kunden und dem Abgeber abgeschlossenen Vertrages, nicht aber Einschränkungen dieses Vertrages, wirken sich auf die Höhe des Provisionsanspruches aus, sofern diese Erweiterungen binnen sechs Monaten nach Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Vertrages vereinbart werden.

#### **IV. Zahlungsbedingungen**

4.1 Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden oder im Angebot bekannt gegebenen Preisen.

4.2 Angegebene oder vereinbarte Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden getrennt ausgewiesen.

4.3 Zahlungen des Kunden werden unter Ausschluss anders lautender Widmung auf die jeweils älteste Schuld angerechnet. Die Anrechnung erfolgt zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf das offene Kapital.

4.4 Zahlungen gelten erst als bewirkt, wenn sie auf dem Konto der Gesellschaft eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisungen trägt der Kunde.

4.5 Die Zurückbehaltung von Zahlungen, oder die Aufrechnung mit Gegenforderungen ist unzulässig, ausgenommen die Zahlungen oder Gegenforderungen beruhen auf demselben Vertragsverhältnis oder wurden gerichtlich festgestellt oder von der Gesellschaft anerkannt; ausgenommen ist auch der Insolvenzfall.

4.6 Die Gesellschaft ist im Verzugsfall berechtigt, dem Kunden neben den zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen, auch aus der Beauftragung Dritter resultierenden Mahn- und Inkassoaufwendungen, sowie zweckdienlichen Rechtsanwaltskosten, außerdem Verzugszinsen in Höhe von 12 % per anno, zu verrechnen. Das Recht, einen darüber hinaus gehenden Schaden geltend zu machen, bleibt vorbehalten.

4.7 Provisionsnachlässe werden generell unter dem Vorbehalt der pünktlichen Zahlung gewährt und vereinbart. Kommt der Kunde daher mit der Zahlung eines nicht unerheblichen Betrages der Rechnung in Verzug und wurde er unter Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist erfolglos gemahnt, so sind vor oder allenfalls auch nach bereits erfolgter Rechnungslegung gewährte Nachlässe jedenfalls obsolet, sodass die Provision ohne jeden Nachlass fällig und klagbar wird.

#### **V. Gewährleistung, Haftung**

5.1 Sämtliche, insbesondere auf vermittelte Objekte Bezug habende Informationen und Angaben werden unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns weitergegeben und erteilt. Für die Richtigkeit dieser Angaben oder Informationen wird aber keine Gewähr geleistet.

5.2 Die Gesellschaft haftet dem Kunden gegenüber im Übrigen aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen. Die Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit eines verkauften oder vermittelten Objektes wird ausgeschlossen, sofern es sich hierbei nicht um eine ausdrücklich dem Kunden gegenüber zugesagte Eigenschaft des Objektes handelt.

5.3 Die Gesellschaft übernimmt keine Haftung für die rechtliche Gestaltung und den Inhalt eines über das Objekt abgeschlossenen Vertrages. Anfallende Rechtsberatungskosten trägt der Kunde selbst.

5.4 In Folge allenfalls fehlerhafter Dienstleistung haftet die Gesellschaft nur bis zur Höhe der bestehenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, darüber hinaus nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verschulden. Ausgenommen davon

sind Personenschäden von Verbrauchern. Eine weitergehende Haftung der Gesellschaft, insbesondere für Folgeschäden, wird gegenüber Unternehmern zur Gänze, gegenüber Verbrauchern nur im Fall leichter Fahrlässigkeit, ausgeschlossen, insbesondere wird keine Haftung für eine wie immer geartete Mangelhaftigkeit der angebotenen Dienstleistung übernommen, die auf höherer Gewalt oder auf anderen von der Gesellschaft nicht zu vertretenden Umständen beruht.

5.5 Die Gesellschaft haftet nicht für durch den Kunden, insbesondere aufgrund Nichtbeachtung des zwischen ihm und der Gesellschaft abgeschlossenen Vertrages einschließlich dieser AGB verursachte Schäden.

5.6 Ebenso wenig haftet die Gesellschaft für Verzögerungen oder Leistungshindernisse, die ihre Ursache außerhalb ihrer Sphäre oder ihres Verantwortungsbereiches haben.

## **VI. Konsumentenschutz**

6.1 Kunden, die Verbraucher sind, werden auf die Bestimmungen des KSchG, insbesondere das in den §§ 3 und 30a geregelte Rücktrittsrecht, hingewiesen.

6.2 Insoweit zwingende Bestimmungen des KSchG einzelnen Bestimmungen dieser AGB entgegenstehen sollten, gehen beim Konsumentengeschäft die gesetzlichen Bestimmungen vor.

## **VII. Kundendaten/Zugangsfiktion/Datenschutz**

7.1 Der Kunde hat der Gesellschaft Änderungen seines Namens, seiner Zahlstelle, einen Wechsel von vertretungsbefugten Organen sowie Änderungen von Rechtsform, Gesellschaftsbezeichnung, Firma oder der Firmenbuchnummer unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Ist keine diesbezügliche Änderungsmeldung erfolgt, gelten Schriftstücke als dem Kunden zugegangen, wenn sie an die von ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse oder – sofern er nicht Verbraucher ist – Zahlstelle abgesandt wurden.

7.2 Bei der Speicherung und Verarbeitung von Kundendaten wird die Gesellschaft die einschlägigen gesetzlichen Datenschutzbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung beachten.

7.3 Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften auch unter Anlegung von Verbindungsdaten, von der Gesellschaft gespeichert werden. Verbindungsdaten werden umgehend gelöscht, wenn der zur Speicherung erforderliche Zweck wegfällt.

7.4 Der Kunde erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass seine Daten zu Marketingzwecken von der Gesellschaft genutzt werden. Diese Zustimmungserklärung kann jederzeit widerrufen werden.

## **VIII. Erfüllungsort, Rechtswahl, Gerichtsstand**

8.1 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Innsbruck. Gegen im Inland wohnhafte oder aufhältige Verbraucher kann jedoch gem. § 14 KSchG Klage nur beim sachlich zuständigen Gericht erhoben werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung des Verbrauchers liegt.

8.2 Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes.