

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern (Abgeber und Interessenten) und der VIVERE Asset Management GmbH (Makler) bei der Vermittlung von Immobilien. Grundlage ist die aktuelle Rechtslage, wie diese durch das Maklergesetz, die Immobilienmaklerverordnung, ABGB, KSchG, FAGG und die Standesregeln für Immobilienmakler dargestellt ist. Soweit im konkreten Fall nicht zwingende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, gehen die ABG diesen Bestimmungen vor.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer /Vermieter vor Annahme eines allfälligen Angebotes nicht gebunden ist und daher ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung möglich ist.
3. Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere betreffend eine Änderung seiner Geschäftsabsichten.
4. Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Der Anspruch auf Provision, sowie Ersatz zusätzlicher Aufwendungen entsteht und wird mit der Rechtswirksamkeit (Willensübereinstimmung der Parteien oder ein allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäftes fällig. Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist.
5. Die Zahlung der vollen Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass
  1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  2. Mit dem vom Makler (VIVERE Asset Management GmbH) vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
  3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser, die ihm vom Makler bekanntgegebene 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 bekanntgegeben hat;

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
  5. auf Grund der Tätigkeit des Maklers zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt;
  6. Die Zahlung der vollen Provision wird auch für den Fall vereinbart, dass der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen geschlossen wird, und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit der VIVERE Asset Management GmbH erfolgt;
  7. wenn der Vertragsabschluss über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird, und der Vertragsabschluss auf Grund einer kausalen und verdienstlichen Tätigkeit der VIVERE Asset Management GmbH erfolgt oder
  8. wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang (innerhalb von 3 Jahren) durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird und dies auf eine kausale und verdienstliche Tätigkeit von VIVERE Asset Management GmbH zurückzuführen ist.
6. Alleinvermittlungsauftrag: Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vermittelte oder ein zweckgleichwertiges Geschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich wird. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden. Der Auftraggeber ist auch dann zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
  2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
7. Abweichende Vereinbarungen können nur mit der Zustimmung unserer vertretungsbefugten Organe abgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unsere Mitarbeiter nicht berechtigt sind, allein abweichende Vereinbarungen zu treffen.
8. Erfüllungsort ist Kitzbühel; als Gerichtsstand gilt Kitzbühel, bei Privatpersonen der Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt oder, falls der Auftraggeber weder über Wohnsitz noch gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich verfügt, der Ort seiner Beschäftigung in Österreich im Sinne des § 14 KSchG.
9. **Schlussbestimmungen**
1. Es wird die ausschließliche Anwendung des Österreichischen Rechts vereinbart.
  2. Mündliche Abreden wurden nicht getroffen. Alle Vereinbarungen zwischen den Parteien bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform;

dies gilt auch für Änderungen und Ergänzungen sowie für die Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst. Für die Einhaltung der Schriftform genügt die Verwendung von E-Mails bzw. Fax.

3. Die VIVERE Asset Management GmbH behält sich das Recht vor, die AGB für künftige Geschäfte jederzeit anzupassen. Es gelten die jeweils aktuellen AGB zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
4. Soweit für den Nutzer//Interessent kein zwingender Gerichtsstand etwa im Sinne des § 14 KSchG besteht, wird ausdrücklich die ausschließliche Zuständigkeit für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der geschäftlichen Beziehung zwischen dem Interessenten und der Tom Krauss Immo GmbH resultierenden Streitigkeiten des für 1010 Wien, Österreich, nach der Höhe des Streitwertes in Handelssachen jeweils zuständigen Gerichtes vereinbart (§ 104JN).
5. Wenn der Nutzer/Interessent keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, ist die VIVERE Asset Management GmbH berechtigt, sofern gesetzlich nicht zwingend ausgeschlossen, an dem zuständigen Gericht in Wien zu klagen. Sie kann auch vom Nutzer/Interessent nur an diesem Gericht geklagt werden, sofern keine anderen Vereinbarungen bestehen.
6. Entgegenstehende AGB sind nicht vereinbart und gelten nur, wenn sich die VIVERE Asset Management GmbH schriftlich mit ihrer Geltung einverstanden erklärt hat.
7. Sollte eine Bestimmung der allgemeinen oder ergänzenden Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Regelungen hiervon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien eine Regelung zu treffen, die wirtschaftlich dem Gewollten am nächsten kommt.