

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG für IMMOBILIEN-BERATUNGS-LEISTUNGEN (Stand Juni 2023)**

### **I. Geltungsbereich**

Diese Geschäftsbedingungen (in der Folge „AGB“) gelten für Beratungs-Leistungen und alle damit zusammenhängenden sonstigen Werk- oder Dienstleistungen zwischen Mag. Georgia Olbrich (im Folgenden „Auftragnehmerin“) und dem Auftraggeber (im Folgenden „Auftraggeber“). Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB vom Auftraggeber werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als die Auftragnehmerin ihrer Geltung ausdrücklich und schriftlich zustimmt. Die vorliegenden AGB gelten für alle zukünftigen Verträge in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, gültigen Fassung.

### **II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**

Die Auftragnehmerin erbringt Leistungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, diesen Geschäftsbedingungen und der Sorgfalt einer ordentlichen Unternehmerin in der Immobilien-Branche. Sie schuldet keinen Erfolg, sondern die sorgfältige und pflichtgetreue Erbringung der vereinbarten Leistungen.

Die Auftragnehmerin ist berechtigt, bei der Auftragserfüllung Gehilfen einzusetzen.

Der Auftraggeber hat die Auftragnehmerin bei der Erfüllung ihres Auftrags redlich zu unterstützen und alle zur Erfüllung des Auftrags notwendigen Unterlagen rechtzeitig und vollständig an die Auftragnehmerin zu übergeben. Im Fall der verzögerten Übergabe der erforderlichen vollständigen Unterlagen, Informationen bzw. fehlender Freigaben durch den Auftraggeber wird zwischen den Vertragsparteien ein neues Datum für die Erfüllung des Auftrags vereinbart. Jedenfalls verzögert sich die Fertigstellung des Auftrags um jene Zeitspanne, die die Übergabe der Unterlagen/Informationen/Freigaben verspätet war. Weiters ist der Auftraggeber verpflichtet, der Auftragnehmerin Änderungen seiner Geschäftsabsichten in Bezug auf die Auftragsabwicklung unverzüglich mitzuteilen.

### **III. Informationsquellen**

Alle Informationen hinsichtlich des Zustands und der Eigenschaften der vom Auftrag umfassten Liegenschaft(en) beruhen ausschließlich auf der Besichtigung dieser Liegenschaft(en) durch die Auftragnehmerin sowie auf den durch den Auftraggeber oder von ihm instruierten Dritten übergebenen Informationen und Unterlagen. Die Auftragnehmerin 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. Für die Richtigkeit solcher Angaben, wird daher keine Gewähr geleistet.

Zur Durchführung allfälliger Besichtigungen der Liegenschaft(en) ist der Auftraggeber verpflichtet, der Auftragnehmerin Zugang zur/zur Liegenschaft(en) zu gewähren. Die Auftragnehmerin führt keine wie auch immer gearteten Überprüfungen/Funktionsprüfungen an der/n Liegenschaft(en) durch, die Liegenschaften wird visuell in Augenschein genommen.

#### IV. Verzögerungen und Unterbrechungen

Tritt eine Verzögerung oder Behinderung der Leistungen der Auftragnehmerin ein, die auf Umständen basiert, die auf Seite des Auftraggebers liegen, ist die Auftragnehmerin berechtigt, den allenfalls entstehenden Mehraufwand einschließlich allfälliger Nebenkosten dem Auftraggeber zusätzlich in Rechnung zu stellen, wenn die Auftragnehmerin bereit ist den Auftrag fortzuführen.

Die Auftragnehmerin das Recht den Auftrag nach Beendigung der Verzögerung/Unterbrechung zu erbringen/fertigzustellen.

Sollte die Unterbrechung/Verzögerung länger als ein Monat andauern, so ist die Auftragnehmerin berechtigt die bereits erbrachte Teilleistung in Rechnung zu stellen. Dieser Entgeltanspruch mit Rechnungslegung fällig.

Sollte die Unterbrechung länger als drei Monate andauern, so hat die Auftragnehmerin das Recht den Auftrag zu beenden.

#### V. Höhere Gewalt

Als „Ereignis höherer Gewalt“ gelten alle Ereignisse, die von den Vertragsparteien vernünftigerweise nicht beeinflussbar sind und eine bzw. beide Vertragsparteien an der Erfüllung ihrer vertraglichen Leistungspflichten (nicht jedoch Zahlungspflichten) hindert. Hierzu zählen beispielsweise:

- a. Covid-19 (einschließlich aller behördlichen und gesetzlichen Maßnahmen in Bezug auf Covid-19); Naturkatastrophen
- b. Epidemien und Pandemien
- c. Terror, Aufstände, Unruhen, Krieg, Drohung mit oder Vorbereitung von Krieg
- d. nukleare, chemische oder biologische Kontamination
- e. Gesetze und andere Maßnahmen von Regierungen und Behörden (einschließlich lokaler, nationaler und internationaler Reisebeschränkungen)
- f. Einsturz von Gebäuden, Feuer, Explosionen und Unfälle
- g. alle Arbeits- und Handelskonflikte, Streiks, Arbeitskämpfmaßnahmen und Aussperrungen

2

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Vertragsparteien so lange und so weit von ihren vertraglichen Leistungspflichten befreit sind, als sie an der (vollständigen und/oder rechtzeitigen) Erfüllung ihrer Leistungspflichten durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert werden. Hierfür ist keine Vertragsparteien in keiner Weise haftbar.

Die betroffene Vertragspartei wird die andere Partei sobald wie vernünftigerweise möglich vom Ereignis höherer Gewalt und dessen Auswirkungen auf die Erfüllung der eigenen Leistungspflichten verständigen.

Die betroffene Vertragspartei hat die ihr zumutbaren Maßnahmen zu setzen, um die Auswirkungen des Ereignisses höherer Gewalt auf die Erfüllung der eigenen Leistungspflichten so gering wie möglich zu halten. Ist die betroffene Vertragspartei an der (vollständigen und/oder rechtzeitigen) Erfüllung ihrer Leistungspflichten durch ein Ereignis höherer Gewalt durchgehend mehr als 30 Tage lang gehindert,

- a. kann die betroffene Partei die Vertragserfüllung suspendieren, bis die Vertragserfüllung wieder ohne solche Beeinträchtigung möglich ist; oder
- b. falls eine solche Suspendierung angesichts der Umstände nicht praktikabel erscheint, können die Parteien den Vertrag einvernehmlich nach den Regeln der vorliegenden Vereinbarung beenden.

## VI. Datenschutz

Die Auftragnehmerin ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen dieses Vertrages verarbeiteten personenbezogenen Daten.

Hierzu gelten die unter **www. olbrich-immo.at** jederzeit abrufbare Datenschutzerklärung sowie die Datenschutzinformation.

Sie ist daher befugt, die ihr anvertrauten personenbezogenen Daten im Rahmen der Grenzen des erteilten Auftrages zu verarbeiten. Überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist, von der Auftragnehmerin verwahrt oder vernichtet. Sie ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit sie diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation ihrer Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

Die Auftragnehmerin wird alle personenbezogenen Daten den Bestimmungen nach vertraulich behandeln, das Datengeheimnis wahren und insbesondere personenbezogene Daten nicht unbefugt verarbeiten oder verwenden.

Die Auftragnehmerin ist berechtigt mit der Geschäftsbeziehung bzw. dem Gegenstand des Auftrags zu werben. Diese Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.

Weiters darf die Auftragnehmerin die Daten, die der Auftragnehmerin aufgrund des Auftrags zur Verfügung stehen für interne Analyse, Prüfungen, Erhebungen und Statistiken verwenden.

## VII. Haftung

Eine Verantwortung/Haftung für ein bestimmtes Ergebnis oder einen bestimmten Erfolg übernimmt die Auftragnehmerin nicht.

Die Auftragnehmerin haftet dem Auftraggeber für Schäden – ausgenommen für Personenschäden – nur im Falle groben Verschuldens (Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit). Dies gilt sinngemäß auch für Schäden, die auf von der Auftragnehmerin beigezogene Dritte zurückgehen. Ist der Auftraggeber kein Konsument gemäß KSchG, so haftet die Auftragnehmerin nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Eine Haftung für Mangelfolgeschäden und entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen, ebenso für mittelbare Schäden und Folgeschäden. Die Auftragnehmerin hat die österreichische Berufshaftpflichtversicherung für Immobilitentreuhänder gemäß gültigen Rahmenverträgen abgeschlossen und haftet nur soweit Deckung durch die Haftpflichtversicherung besteht. Sie haftet jedoch kumulativ für alle Schadensfälle eines Jahres bis zum Betrag von EUR 300.000 (Haftungshöchstbetrag) beschränkt, es sei denn, ein höherer Betrag wäre unter der Haftpflichtversicherung der Auftragnehmerin gedeckt.

Im Falle der Inanspruchnahme aufgrund eines Haftungsfalles kann die Auftragnehmerin verlangen, dass sie selbst mit der Beseitigung des Schadens beauftragt wird. Der Auftraggeber hat die Auftragnehmerin dementsprechend zu informieren.

Wenn und soweit der Auftraggeber für Schäden, für welche die Auftragnehmerin haftet, Versicherungsleistungen durch eine eigene oder zu ihren Gunsten abgeschlossene Schadensversicherung in Anspruch nehmen kann, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Inanspruchnahme der Versicherungsleistung. Über die von der Versicherung tatsächlich geleistete Zahlung hinausgehende Ansprüche bestehen in keinem Fall bzw. verzichtet der Auftraggeber schon jetzt unwiderruflich auf die Geltendmachung weiterer Ansprüche.

Mag. Georgia Olbrich | Rosenhügelstraße 230A | 1230 Wien | Österreich

M: +43 676 332 66 22 | E: office@olbrich-immo.at | www.olbrich-immo.at

UID: ATU74104836 | Firmensitz: 1230 Wien

## VIII. Geheimhaltung

Arbeitsergebnisse (z.B. Berichte, Präsentation, Konzepte) der Auftragnehmerin sind vertraulich zu behandeln, sie sind nur zur Information des Auftraggebers bestimmt. Werden Arbeitsergebnisse an Dritte weitergegeben so dürfen sich diese nicht auf deren Richtigkeit verlassen. Hier schließt die Auftragnehmerin jegliche Haftung aus.

Die Auftragnehmerin wird alle Angelegenheiten, Informationen und Umstände, die ihr im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber nicht offen legen sowie sämtliche im Rahmen des Abschlusses dieses Vertrages erhaltene Unterlagen, Dokumente, Daten und sonstigen Informationen, unabhängig davon, auf welche Art und Weise und in welcher Form sie den Vertragsparteien zugehen, vertraulich behandeln.

Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht gegenüber Gehilfen und Stellvertretern, derer sich die Auftraggeberin zur Erfüllung dieses Vertrages bedient. Sie hat die Geheimhaltungsverpflichtung aber auf diese vollständig zu überbinden und haftet für deren Verstoß gegen die Geheimhaltungsverpflichtung wie für einen eigenen Verstoß.

Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht für Informationen, die bei Abschluss dieses Vertrages bereits öffentlich bekannt sind oder später öffentlich bekannt werden, ohne dass die jeweilige Vertragspartei dies zu vertreten hätte oder der Vertragspartei später ohne Verletzung von Geheimhaltungspflichten bekannt werden. Die Geheimhaltungspflicht besteht nicht gegenüber Behörden oder gesetzlich zur Geheimhaltung verpflichteten Beratern der Vertragsparteien sowie im Fall gesetzlich vorgesehener Aussageverpflichtungen.

## IX. Honorar/Rechnungslegung

Das Honorar sowie die Zahlungsbedingungen richten sich nach der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Auftraggeber und der Auftragnehmerin.

Sofern im Auftrag zwischen den Vertragsparteien nichts anderes geregelt ist, hat der Auftraggeber der Auftragnehmerin zusätzlich zum Honorar alle vernünftigerweise anfallenden Barauslagen, einschließlich für Werbung, Fotokopien, Druck- und Reproduktionskosten, Schilder, Werbesendungen, Fotos, Plandruckgebühren, Kuriergebühren, Datenraumkosten, Reisekosten, Übernachtungskosten usw. sowie Marketingmaterial jeglicher Art, zu ersetzen.

Um die Höhe der Kosten für Marketingmaterial abschätzen zu können, wird die Auftragnehmerin vorab Kostenvoranschläge einholen und vom Auftraggeber freigeben lassen.

Die Auftragnehmerin ist berechtigt, dem Kunden Rechnungen auch in elektronischer Form zu übermitteln.

## X. Abtretung/Aufrechnungsverbot

Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte an Dritte abzutreten, es sei denn, dies wurde zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich schriftlich vereinbart. Weiters ist der Auftraggeber nicht berechtigt, mit Gegenansprüchen aufzurechnen.

Für den Fall, dass der Auftraggeber Konsument im Sinne des KschG ist, ist eine Aufrechnung mit Forderungen der Auftraggeberin nur bei Zahlungsunfähigkeit der Auftragnehmerin oder mit Gegenforderungen zulässig, die im rechtlichen Zusammenhang mit Verbindlichkeiten der Auftragnehmerin stehen, die gerichtlich festgestellt oder die von der Maklerin anerkannt worden sind.

## **XI. Schriftform**

Zu dieser Vereinbarung bestehen keine Nebenabreden zwischen den Parteien und diese Vereinbarung ersetzt auch alle früheren Vereinbarungen, Versprechen, Zusicherungen, Garantien, Gewährleistungen und Absprachen, egal ob diese schriftlich oder mündlich getroffen wurden, in Bezug auf ihren Gegenstand.

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieser AGBs und der sonstigen vertraglichen Vereinbarungen bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Für den Fall, dass der Auftraggeber Konsument ist, entfällt diese Regelung.

## **XII. Erfüllungsort, Gerichtsstand und anwendbares Recht**

Erfüllungsort ist der Unternehmenssitz der Auftragnehmerin.

Gerichtsstand ist der Unternehmenssitz der Auftragnehmerin.

Bei Unternehmergeeschäften sowie bei Verbrauchergeschäften, bei denen der Verbraucher zum Zeitpunkt der Klageerhebung weder Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat, noch im Inland beschäftigt ist, ist für allfällige Streitigkeiten aus dem Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und der Auftragnehmerin das jeweils für den Sitz der Auftragnehmerin sachlich und wertmäßig zuständige Gericht zuständig.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendung des österreichischen Rechts unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie des UN-Kaufrechts. Bei Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates, in dem er seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, nicht verdrängt werden.

5

## **XIII. Salvatorische Klausel**

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.