

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Maklertätigkeit)

§ 1 Allgemeines

Die gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil der gesamten Geschäftstätigkeit des Maklers. Sie werden Bestandteil des Maklervertrages zwischen dem Makler und dessen Auftraggeber.

Alle Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung durch den Makler sowie den Abgeber sind vorbehalten.

Sämtliche Beschreibungen, Angaben und Ausführungen erfolgen nach bestem Wissen und stammen aus Quellen, die dem Makler grundsätzlich als verlässlich erscheinen. Der Makler hat diese Beschreibungen, Angaben und Ausführungen jedoch nicht überprüft.

Für sämtliche Angaben, Beschreibungen und Ausführungen wird daher ausdrücklich keine Gewähr geleistet oder irgendwelche Haftung übernommen. Es obliegt alleine und ausschließlich dem potentiellen Käufer bzw. Mieter, deren Richtigkeit und Vollständigkeit in geeigneter Weise gesondert zu überprüfen.

Allfällige Meinungen, Annahmen, Schätzungen und Vorhersagen stellen bloß Beispiele dar, die keine Grundlage für die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung und des Ertrages der Liegenschaft bzw. des Objektes sind. Es wird dem potentiellen Käufer bzw. Mieter dringend geraten, insbesondere allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle und/oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Ankaufes bzw. einer Anmietung der Liegenschaft bzw. des Objektes aus eigenem zu prüfen, da der Makler dafür keine Haftung übernehmen kann.

Der Makler hat keine Untersuchung hinsichtlich einer allenfalls vorhandenen Verschmutzung oder Kontaminierung von Grund, Gebäuden, Wasser oder Luft oder sonstiger Umweltfaktoren durchgeführt und übernimmt daher dafür keine Gewähr. Potentielle Käufer bzw. Mieter müssen diese Umstände selbst erheben bzw. überprüfen.

Ist dem Auftraggeber ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt. 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 schriftlich mitzuteilen, insbesondere betreffend eine Änderung seiner Geschäftsabsichten.

Der Makler behält sich das Recht vor, Dienste anderer Maklerfirmen, für die anderen Vertragsparteien kostenfrei in Anspruch zu nehmen. Der Makler kann auch als Doppelmakler tätig werden und ist die Firma GRASL Immobilien auch als solcher tätig. Sollte die Firma GRASL Immobilien mit der Verwaltung einer zu vermittelnden Liegenschaft betraut sein, weist der Makler hiermit ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

§ 2 Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
3. Kosten der Vertragserrichtung, Übernahme der Treuhandschaft und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich, kein Rechtsanspruch des Erwerbers auf Übernahme eines Förderungsdarlehens
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)

§ 3 Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

1. Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen,
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird,
- Unternehmen aller Art,
- Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück

bei einem Wert

- bis EUR 36.336,42 je 4 %
- von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,49 je EUR 1.453,46
- ab EUR 48.448,50 je 3 %

von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe (derzeit 20 %)

2. Bei Vermietungen:

- Vom Vermieter maximal 3 Bruttomonatsmieten
- Vom Haupt- und Untermieter von Wohnungen und Einfamilienwohnhäuser maximal 2 Bruttomonatsmieten (abhängig von der Vertragsdauer)
- Vom Mieter von Geschäftsräumen und Ferienwohnungen maximal 3 Bruttomonatsmieten (abhängig von der Vertragsdauer)

3. Bei Optionen:

50 % der Provision gemäß § 3 Ziffer 1. oder 2., welche im Fall des Kauf-, Miet-, Pacht- oder Baurechtsvertragsabschlusses angerechnet werden.

§ 4 Grundlagen der Maklerprovision (§ 6 Abs 1, 3 und 4; § 7 Abs 1; § 10 Maklergesetz)

§ 6 Abs 1 MaklerG: 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 zu Stande kommt.

§ 6 Abs 3 MaklerG: Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zu Stande kommt.

§ 6 Abs 4 MaklerG: Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 Abs 1 MaklerG: Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 MaklerG: Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des Maklers auf Grund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom Auftraggeber erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zu Stande kommt. Wenn nichts anderes vereinbart wird, gelten die in der IMV angeführten Höchstprovisionssätze zuzüglich 20 % USt. als vereinbart und sind prompt nach Rechnungserhalt zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Verzugszinsen zu verlangen. Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zu Stande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

§ 5 Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 Maklergesetz)

§ 15 Abs 1 MaklerG: Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der

vereinbarten oder ortsüblichen Provision zulässig und gebührt dem Makler der volle Provisionsanspruch für den Fall, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande 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 vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande 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 zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat;
4. oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zu Stande kommt.

Der volle Provisionsanspruch besteht auch dann,

- wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird,
- wenn der Vertrag über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abgeschlossen wird
- oder wenn und soweit ein erster Vertrag in zeitlichem (innerhalb von zB 3 Jahren) und wirtschaftlichem Zusammenhang durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird.

§ 15 Abs 2 MaklerG: Eine solche Leistung wird bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist;
3. oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

§ 15 Abs 3 MaklerG: Leistungen nach § 15 Abs 1 und Abs 2 MaklerG gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

§ 6 Konsumentenschutzbestimmungen (§ 30 b Konsumentenschutzgesetz)

§ 30 b KSchG: Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs 4 MaklerG.

Auf Grund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

§ 7 Rücktrittsrechte (§§ 30 a, 3, 3 a Konsumentenschutzgesetz)

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft (§ 30 a KSchG)

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbesondere Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist,
- und dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll,

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei Haustürgeschäften (§ 3 KSchG)

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,

kann bis zum Zu-Stande-Kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine Urkunde ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält.

Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher zB auf Grund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

3. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile
- oder eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde.

Das Rücktrittsrecht erlischt aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder Wissenmüssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar)

- Angemessene Vertragsanpassung

§ 8 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist A-6130 Schwaz, Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus der Maklertätigkeit ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Schwaz oder Innsbruck. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

§ 9 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf Grund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich diesfalls zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung.

Änderungen, Nebenabreden oder abweichende Vereinbarungen zu den gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen ausschließlich der Schriftform und können nur persönlich und schriftlich mit dem Makler geschlossen werden.

Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet die Anerkennung der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Sachverständigentätigkeit)

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der Umfang der Gutachtenserstattung. Als Grund für die Beauftragung des Sachverständigen gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Sachverständigen eine Änderung des Verwendungszweckes unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn Sie vom Sachverständigen ausdrücklich anerkannt werden.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden vom Sachverständigen nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (BGBl 150/1992) in der jeweils gültigen Fassung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Der Sachverständige ist nicht an Weisungen des Auftraggebers gebunden, welche eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

§ 3 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt vom Sachverständigen ausschließlich auf Grund der ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm mündlich und schriftlich bekannt gegebenen Informationen sowie den von ihm erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle für den Sachverständigen notwendigen sowie gewünschten Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er hat den Sachverständigen bei seiner Arbeit zu unterstützen und ihm den Zugang zum Begutachtungsobjekt zu ermöglichen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Sachverständigen über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen) sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich schriftlich und vollständig zu informieren.

Bei Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoff-, Bauteils- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend heraus stellen oder weitere Umstände, wie zB die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich der unterfertigende Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung seines Gutachtens vor.

Der Sachverständige nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc. vor. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung in Auftrag zu geben.

§ 4 Hilfskräfte

Der Sachverständige ist verpflichtet, das Gutachten persönlich zu erstellen. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann der Sachverständige nach eigenem Ermessen Hilfskräfte heran ziehen.

§ 5 Terminvereinbarung

Der Sachverständige hat das Gutachten in einer für ihn zumutbaren Zeit zu erstellen. Terminabsprachen gelten nur dann, sofern sie schriftlich dem Auftraggeber zugesichert worden sind.

§ 6 Schweigepflicht

Der Sachverständige ist im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihm anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Der Sachverständige ist zur Offenbarung der ihm anvertrauten Geheimnisse nur dann befugt, wenn dies auf Grund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist oder der Auftraggeber ihn ausdrücklich von seiner Schweigepflicht entbunden hat.

§ 7 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragsbestätigung festgelegten Zweck verwenden. Eine Vervielfältigung und/oder Veröffentlichung des Gutachtens oder auch nur Teilen hiervon bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Dem Sachverständigen steht an dem von ihm erstellten Gutachten sowie den im Zuge der Tätigkeit gemachten Fotoaufnahmen, Grafiken, etc. das ausschließliche und exklusive Urheberrecht zu.

§ 8 Vergütung des Sachverständigen

Das Honorar des Sachverständigen bemisst sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Gebührenanspruchsgesetzes 1975 (BGBl 136/1975) in der jeweils gültigen Fassung und den Bestimmungen der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sofern nicht davon abweichende, schriftliche Vereinbarungen getroffen wurden. Der Sachverständige kann Vorauszahlungen für die von ihm geforderten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im jeweiligen Gutachtervertrag (Auftragsbestätigung) anzugeben. Der Sachverständige ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Der Sachverständige hat einen Anspruch darauf, alle ihm entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen. Für reine Beratungsleistungen werden EUR 100,00 pro angefangene halbe Stunde, EUR 90,00 pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie ein Kilometergeld von EUR 0,50 pro km verrechnet. Wenn der vom Sachverständigen ermittelte Verkehrs- oder Marktwert nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen des Sachverständigen sowie Auslagen, die der Sachverständige in Rechnung stellt, unterliegen der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe (derzeit 20 %).

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt des Sachverständigen.

§ 9 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Datum der Rechnungsstellung, spätestens mit Übergabe des Gutachtens zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen porto- und spesenfrei für den Sachverständigen zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der dem Sachverständigen dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie

Mahnspesen verrechnet.

§ 10 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrs- oder Marktwert der Immobilie mit EUR 500.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – aus welchem Rechtsgrund auch immer – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die bei Vorbereitung und nach Abschluss der Gutachtenstätigkeit entstanden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche, auch Schäden Dritter, werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens, falls ein schriftliches Gutachten erstellt wurde.

Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die auf Grund des Gutachtens entstehen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich den Gutachter von jeglicher Haftung und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos.

Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zu Gunsten Dritter.

§ 11 Verkehrs- oder Marktwert – Verkaufserlös

Angesichts der Unsicherheiten der in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrs- oder Marktwert im Einzelfall nicht jederzeit, insbesondere kurzfristig und unabhängig der äußeren Umstände, am Markt realisierbar ist.

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass der im Gutachten ausgewiesene Verkehrs- oder Marktwert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist in der Regel durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt. Maßgeblich ist immer ein, für die Art der Immobilie adäquater Vermarktungszeitraum.

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (zB Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrs- oder

Marktwertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, dh spätestens nach einem Jahr, evaluiert werden, widrigenfalls der Gutachter keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrs- oder Marktwert übernimmt.

§ 12 Kündigung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung des Gutachterauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat jedenfalls schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, dh nicht durch den Sachverständigen veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber, schuldet dieser das vereinbarte Honorar. Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn der Sachverständige in grober Weise gegen die ihm obliegenden Verpflichtungen verstößt.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für den Sachverständigen Befangenheitsgründe, oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist der Sachverständige berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche er nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat der Sachverständige nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 13 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist A-6220 Buch in Tirol, Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus der Gutachtenstätigkeit ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Schwaz oder Innsbruck. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

§ 14 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf Grund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich diesfalls zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung.

Änderungen, Nebenabreden oder abweichende Vereinbarungen zu den gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen ausschließlich der Schriftform und können nur persönlich und schriftlich mit dem Sachverständigen geschlossen werden.

Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet die Anerkennung der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.