



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

Michael Doll
Inh. DOLLREAL

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Interessenten oder vermittelte Dritte, die mit Michael Doll, Inhaber DOLLREAL (im Folgenden kurz „DOLLREAL“) in Kontakt treten (im Folgenden kurz „Auftraggeber“), nehmen zur Kenntnis, dass Erklärungen und Zusagen seitens DOLLREAL, gleich welcher Art, nur dann rechtswirksam sind, wenn sie schriftlich und durch eine zur gesetzlichen Vertretung von DOLLREAL befugten Person erfolgen.

1.2 Der Auftraggeber anerkennt diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“). DOLLREAL wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Andere Geschäftsbedingungen werden ausdrücklich nicht akzeptiert.

1.3 Diese AGB finden auf Verbraucher nur insoweit Anwendung, als die Regelungen gesetzlich, insbesondere konsumentenschutzrechtlich, zulässig sind.

2. Tätigkeit und Maklerprovision

2.1 DOLLREAL wird als Immobilienmakler auf der Grundlage eines Vermittlungsvertrages, nämlich eines Alleinvertmittlungsauftrags oder eines schlichten Maklervertrags, tätig. Sämtliche Angebote von DOLLREAL sind freibleibend und unverbindlich.

2.2 DOLLREAL wird bei der Vermittlung von Geschäftsabschlüssen grundsätzlich als „Doppelmakler“ für beide Vertragsparteien tätig. Wird DOLLREAL auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, so wird DOLLREAL dies dem Dritten mitteilen.

2.3 Für Beschreibungen, Angaben und Ausführungen übernimmt DOLLREAL keine Gewähr und Haftung, weder für die Richtigkeit noch Vollständigkeit. Die Angaben stammen vom Auftraggeber. Untersuchungen hinsichtlich Verschmutzung und potentieller Kontaminierung von Grund, Gebäuden, Wasser, Luft oder sonstiger Umweltfaktoren werden nicht durchgeführt. Allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle und/oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Ankaufes bzw. einer Anmietung der Liegenschaft bzw. des Objektes sind selbst zu überprüfen.

2.4 Ist dem Empfänger ein Vermittlungsobjekt oder sonst eine von DOLLREAL angebotene Geschäftsgelegenheit bereits bekannt, hat der Empfänger dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotslegung als anerkannt und damit als provisionsbegründend.

2.5 Sobald eine Willensübereinstimmung zum Abschluss eines Vertrages vorliegt, entsteht die Provisionspflicht. Diese bleibt auch bestehen, sollte diese Willensübereinstimmung rückgängig gemacht werden. Ein Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete oder sonst zugrunde gelegte Rechtsge-



schäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit von DOLLREAL zwischen dem Auftraggeber oder dem von DOLLREAL namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande kommt. Das Vermittlungshonorar gebührt im Sinne und in der Höhe der §§ 6 und 7 Maklergesetz in Verbindung mit der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten BGBl 1996/297 in der jeweils geltenden Fassung (IMV).

2.6 Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, sollte der Vertrag zu vom Anbot abweichenden Bedingungen abgeschlossen werden bzw. der Vertrag innerhalb von 3 Jahren ergänzt oder erweitert werden.

2.7 Darüber hinaus gilt gemäß § 15 Abs. 1 Maklergesetz eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung von DOLLREAL in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstigen Vergütung auf Basis des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes auch ohne einen DOLLREAL zurechenbaren Vermittlungserfolg als vereinbart, wenn die Voraussetzungen des § 15 Maklergesetzes erfüllt sind. Bei einem erteilten Alleinvermittlungsauftrag gilt eine Provision auch für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs als vereinbart, wenn die Voraussetzungen nach § 15 Abs 2 Maklergesetz gegeben sind. Als Entschädigung ist entweder der im Vermittlungsauftrag festgelegte Preis oder der tatsächlich vereinbarte höhere Kaufpreis (oder Wert) maßgeblich.

2.8 Bei Kaufverträgen ist als Bemessungsgrundlage für den Provisionsanspruch der vereinbarte Kaufpreis samt übernommener Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Gegenleistungen heranzuziehen. Bei Miet- und Pachtverträgen ist das Bruttomiet- bzw. Pachtentgelt einschließlich Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer die Basis für den Provisionsanspruch.

2.9 Sämtliche Provisionsbeträge, Entgelte und Entschädigungsansprüche verstehen sich netto zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

2.10 Im Falle eines Zahlungsverzugs gelten die gesetzlichen Verzugszinsen als vereinbart. Bei Verbrauchern betragen diese 4%. Bei Unternehmern liegt der Verzugszinssatz bei 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz. DOLLREAL ist berechtigt, angemessene Mahnspesen zu verrechnen. Diese betragen bei Verbrauchern EUR 20,00 und bei Unternehmen EUR 40,00.

2.11 Eine Aufrechnung gegen Ansprüche von DOLLREAL ist nur dann möglich, wenn mit einer ausdrücklich anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderung aufgerechnet wird.

2.12 Mehrere Auftraggeber oder Vertragspartner haften zur ungeteilten Hand.

3. Mitwirkungspflichten

Der Auftraggeber ist verpflichtet, DOLLREAL zu unterstützen und alle Informationen und Unterlagen zukommen zu lassen, die DOLLREAL zur Ausübung der Tätigkeit benötigt. Das betrifft insbesondere alle relevanten Informationen zum vermittelnden Objekt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, DOLLREAL richtig und vollständig zu informieren und wird DOLLREAL gegen Ansprüche Dritter, die auf eine unrichtige, unvollständige Information des Auftraggebers zurückzuführen sind, schad- und klaglos halten. Darüber hinaus hat der Auftraggeber alle erforderlichen Bewilligungen einzuholen.



4. Haftung

4.1 DOLLREAL haftet nur bei Vorsatz und krass-grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – mit Ausnahme von Personenschäden – ausgeschlossen.

4.2 Eine Haftung von DOLLREAL besteht grundsätzlich nur gegenüber dem Auftraggeber, nicht gegenüber Dritten.

4.3 DOLLREAL haftet nicht für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes und auch nicht für die Erzielbarkeit dieses Preises.

5. Rechtswahl, Erfüllungsort und Gerichtsstand

5.1 Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen.

5.2 Erfüllungsort ist 5020 Salzburg.

5.3 Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts der Landeshauptstadt Salzburg vereinbart. Für Verbraucher gilt § 14 Konsumentenschutzgesetz.

6. Sonstiges

6.1 Änderungen oder Ergänzungen dieser Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Prinzip. Für Verbraucher gelten die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

6.2 Die Unwirksamkeit aller oder einzelner Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen oder des durch die Geschäftsbedingungen geregelten Vertragsverhältnisses lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine dieser im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst gleichkommenden Regelung zu ersetzen.

7. Für Verbraucher: Rechte nach dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG):

Im Nachfolgenden wird auf die in §§ 3, 3a, 30a und 30b Konsumentenschutzgesetz geregelten Rücktrittsrechte hingewiesen:

§ 3 KSchG

(1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher,



frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktrittsrecht erlischt bei Versicherungsverträgen spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat, oder

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind, oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 15 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 45 Euro nicht übersteigt.

(4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmers enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb des im Abs. 1 genannten Zeitraumes abgesendet wird.

(5) Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerberechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Dienstleistungen über das Aufsuchen von Privatpersonen sowie Werbeveranstaltungen oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren (§§ 54, 57 und 59 GewO 1994) verstoßen hat. Die Bestimmungen des Abs. 1 und 4 sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Es steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs. 3 zu.

§ 3a KSchG

(1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, oder

2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, oder

3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und

4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden, oder



2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist, oder
 3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.
- (5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

§ 30a KSchG – Rücktritt von Immobiliengeschäften

(1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

§ 30b KSchG – Rücktritt von Immobiliengeschäften

(1) 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 Geschäftsgebrauchs 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 richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor einer Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

8. Widerruf / FAGG

Nach den Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) haben Sie das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Michael Doll, Inhaber DOLLREAL
Stauffenstraße 9a, 5020 Salzburg
office@dollreal.at



mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das nachstehende Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 FAGG sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde, bei Waren oder Dienstleistungen, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat und die innerhalb der Rücktrittsfrist auftreten können und bei Dienstleistungen in den Bereichen Beherbergung zu anderen als zu Wohnzwecken, Beförderung von Waren, Vermietung von Kraftfahrzeugen sowie Lieferung von Speisen und Getränken und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit Freizeitbetätigungen erbracht werden, sofern jeweils für die Vertragserfüllung durch den Unternehmer ein bestimmter Zeitpunkt oder Zeitraum vertraglich vorgesehen ist.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.



Ihre Pflichten bei einem Rücktritt

Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 FAGG von einem Vertrag über Dienstleistungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 FAGG (Beginn der Dienstleistung vor Ablauf der Rücktrittsfrist) erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

Michael Doll, Inhaber DOLLREAL
Staufenstraße 9a, 5020 Salzburg
office@dollreal.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Vertrag abgeschlossen am _____

Name _____

Anschrift _____

Unterschrift (nur bei Mitteilung auf Papier) _____

Datum _____