

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## FORTAVIO GmbH

### - Maklertätigkeit -

#### 1 Geltungsbereich

- 1.1 Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend AGB) gelten für zwischen dem Auftraggeber (nachfolgend AG) und der Fortavio GmbH (nachfolgend F) geschlossenen Verträge, vereinbarten Leistungen sowie im Rahmen der Auftragsdurchführung von F erbrachten Nebenleistungen und sonstigen Nebenpflichten.
- 1.2 Allfällige AGB des AG werden auch dann nicht Vertragsinhalt, wenn die F diesen nicht explizit widerspricht.

#### 2 Angebote und Vertragsschluss

- 2.1 Ein Vertrag zwischen der F und dem AG kommt durch Antrag (Angebot) und Annahme (Beauftragung) in Schrift- oder Textform zustande. Änderungen und Ergänzungen eines Vertrags bedürfen grundsätzlich der Schriftform.
- 2.2 Im Falle, dass der AG Kaufinteressent einer von der F offerierten Immobilie ist, wird ein Vertrag zwischen der F und dem AG auf unbestimmte Zeit und insoweit unbefristet geschlossen. Im Falle, dass der AG Eigentümer einer von F zu offerierenden Immobilie ist, wird ein Vertrag zwischen der F und dem AG, soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart ist, mit einer Laufzeit von zwölf Monaten geschlossen und – sofern dieser nicht unter Einhaltung einer Frist von einem Monat vor Laufzeitende gekündigt wird – stillschweigend um jeweils einen Monat verlängert.

#### 3 Datenschutz

- 3.1 Die F verarbeitet personenbezogene Daten iSd Art. 4 Nr. 1 DSGVO zum Zwecke der Erfüllung von mit dem AG geschlossener Verträge. Eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber Dritten erfolgt, soweit dies zur Durchführung vom AG beauftragter Leistungen erforderlich ist, eine gesetzliche Offenlegungspflicht besteht oder eine gerichtliche oder außergerichtliche Auseinandersetzung mit dem AG oder Dritten dies erfordert.
- 3.2 Personenbezogene Daten werden seitens der F nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen gelöscht.

#### 4 Vertraulichkeit

Der AG verpflichtet sich, Exposé sowie sonstige Unterlagen und Informationen der F vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart ist, untersagt.

#### 5 Widerruf

Ist der AG Verbraucher iSd § 13 BGB steht diesem gem. § 312g BGB bei außerhalb von Geschäftsräumen der F geschlossenen Verträgen iSd § 312b BGB und bei Fernabsatzverträgen iSd 312c BGB gem. § 355 BGB ein vierzehntägiges Widerrufsrecht zu. Die Frist zum Widerruf beginnt mit Vertragsschluss, sofern die F den AG über dessen Widerrufsrecht gem. Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, § 4 Abs. 1 u. 2 EGBGB belehrt hat.

Das Widerrufsrecht erlischt gem. § 356 Abs. 4 Nr. 2 BGB vorzeitig, wenn die F die vereinbarten Leistungen vollständig erbracht, der AG vor Beginn der Erbringung ausdrücklich der Erbringung vor Ablauf der Widerrufsfrist zugestimmt, die Zustimmung auf einem dauerhaften Datenträger iSd § 126 b BGB der F übermittelt und seine Kenntnis ob Erlösens des Widerrufsrechts mit vollständiger Vertragserfüllung der F zuvor gegenüber bestätigt hat.

#### 6 Kündigung und Rücktritt

- 6.1 Der AG und die F können ohne Angabe von Gründen unbefristete Verträge jederzeit, befristete Verträge zum Laufzeitende ordentlich kündigen. Der AG und die F können Verträge außerordentlich und somit fristlos aus wichtigem Grund gem. § 626 BGB oder aufgrund Vertrauensstellung gem. § 627 BGB kündigen. Die Erklärung der Kündigung bedarf der Schriftform.
- 6.2 Ein Rücktritt von einem zwischen der F und dem AG geschlossenen Vertrag kann wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung gem. § 323 BGB erfolgen. Die Erklärung des Rücktritts bedarf der Schriftform.

#### 7 Teaser und Exposés

- 7.1 Teaser und Exposés der F sind freibleibend. Alle darin enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers der offerierten Immobilie respektive dessen Vertreters. Die F übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
- 7.2 Hat der AG eine von der F nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrags bereits von hierzu berechtigten Dritten respektive vom Eigentümer der offerierten Immobilie ein Kaufangebot erhalten, ist der AG verpflichtet, die F hierüber unverzüglich, spätestens innert drei Werktagen nach Zugang des Exposés unter Nachweisführung schriftlich in Kenntnis zu setzen.

#### 8 Urheberrecht und Nutzungsrecht

Das Urheberrecht der im Rahmen beauftragter Leistungen erstellter Teaser und Exposés liegt bei der F. Der AG erhält an Teasern und Exposés ein nicht übertragbares und unkündbares, einfaches Nutzungsrecht iSd § 31 Abs. 2 UrhG. Die Veröffentlichung oder Vervielfältigung von Teasern sowie Exposés respektive Teilen dieser ist dem AG nicht gestattet.

#### 9 Vergütung

- 9.1 Soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, zahlt der AG für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss respektive die Vermittlung eines Hauptvertrags der F eine Provision von netto 3% (in Worten: Drei Prozent) des notariell beurkundeten Kaufpreises, wenn der Hauptvertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung der F zustande kommt.

- 9.2 Die Umsatzsteuer, in ihrer zum Zeitpunkt der Fakturierung gesetzlichen Höhe, wird gesondert berechnet.

- 9.3 Weicht der notariell beurkundete vom nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrag ab, so ist für den Provisionsanspruch der F die wirtschaftliche Gleichwertigkeit des abgeschlossenen Geschäfts entscheidend, und insoweit, dass mit dem notariell beurkundeten Hauptvertrag ein vergleichbarer wirtschaftlicher Erfolg erzielt wird wie mit dem nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrag.

- 9.4 Wird ein von der F nachgewiesener respektive vermittelter Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung iSd § 158 Abs. 1 BGB notariell beurkundet, so entsteht der Provisionsanspruch der F mit Eintritt der Bedingung.

- 9.5 Ein Provisionsanspruch der F entsteht auch dann, wenn die Tätigkeit der F mitursächlich für die notarielle Beurkundung eines Hauptvertrags ist.

#### 10 Aufwendungsersatz

- 10.1 Im Falle, dass der AG Kaufinteressent einer von der F offerierten Immobilie ist und die F nicht innert drei Werktagen nach Zugang des Exposés in Kenntnis setzt, die mit diesem seitens der F nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrags bereits von hierzu berechtigten Dritten respektive vom Eigentümer der offerierten Immobilie ein Kaufangebot erhalten zu haben, schuldet der AG der F Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung respektive im Falle der Beurkundung des Hauptvertrags die Zahlung der vereinbarten Provision.
- 10.2 Im Falle, dass der AG Kaufinteressent einer von der F offerierten Immobilie ist und ein seitens der F dem AG überlassenes Exposé oder sonstige vertrauliche Unterlagen und Informationen Dritten zur Kenntnis bringt und ein notariell beurkundeter Hauptvertrag hierfür kausal ist, ist der AG gegenüber der F zur Zahlung der vereinbarten Provision verpflichtet.
- 10.3 Im Falle, dass der AG Eigentümer einer von der F offerierten Immobilie ist und die Verkaufsabsicht aufgibt, die Angebotsbedingungen erschwert respektive auf sonstige Weise die Durchführung beauftragter Leistungen behindert, die Alleinauftragspflichten verletzt oder die fristlose Kündigung erklärt, ist der AG gegenüber der F verpflichtet, dieser angemessenen Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung zu leisten.

#### 11 Zahlungsbedingungen

- 11.1 Soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, erfolgen Fakturierungen in EUR (in Worten: Euro). Für Fakturierungen in anderen Währungen ist der Referenzkurs der Europäischen Zentralbank am Tag der notariellen Beurkundung des Hauptvertrags maßgeblich.

- 11.2 Soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt für Fakturierungen eine Zahlungsfrist von zehn Tagen. Kommt der AG in Verzug beläuft sich der Verzugszinssatz gem. § 288 Abs. 2 BGB auf neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Ist der AG Verbraucher gem. § 13 BGB beläuft sich der Verzugszinssatz gem. § 288 Abs. 1 BGB auf fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
- 12 Doppeltätigkeit**  
Die F ist berechtigt, für beide Parteien des von ihr nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrags und insoweit auch provisionspflichtig tätig zu sein.
- 13 Durchführung von Aufträgen**  
Die F ist berechtigt, jederzeit Dritte mit der Durchführung vom AG beauftragter Leistungen respektive Teilen dieser zu betrauen.
- 14 Mitwirkungspflicht**
- 14.1 Der AG ist insoweit zur Mitwirkung verpflichtet, als diese zur Erbringung beauftragter Leistungen erforderlich ist.
- 14.2 Im Falle, dass es sich beim AG um einen Kaufinteressenten einer von der F offerierten Immobilie handelt, ist der AG verpflichtet, auf Verlangen der F dieser gegenüber einen Kapital- respektive Zahlungsfähigkeitsnachweis zu erbringen.
- 14.3 Im Falle, dass es sich beim AG um den Eigentümer einer von der F offerierten Immobilie handelt, ist der AG verpflichtet für die Leistungserbringung erforderliche Unterlagen, wie beispielsweise Pläne, Prüfberichte, gutachterliche Stellungnahmen, Gutachten sowie Auszüge aus Grundbüchern respektive Grundakten, Bauakten oder auch Abschriften von Notarurkunden der F unaufgefordert, vollständig und in geordneter Form zur Verfügung zu stellen.
- 15 Identifikation**  
Soweit der AG der F gegenüber glaubhaft macht, ein Interesse an der notariellen Beurkundung eines von der F nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrags zu haben, ist die F gem. § 11 Abs. 2 GWG verpflichtet, den AG respektive für diesen auftretende Personen und allfällig wirtschaftlich Berechtigte zu identifizieren und gem. § 8 Abs. 2 GWG Dokumente oder Unterlagen anzufertigen oder sie optisch digitalisiert zu erfassen.
- 16 Notarielle Beurkundung**
- 16.1 Der AG ist verpflichtet, auf Verlangen der F dafür Sorge zu tragen, dass bei notarieller Beurkundung eines von der F nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrags, eine Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag mitaufgenommen wird. Und zwar in der Weise, dass im Falle, dass ein Vorkaufsrecht zugunsten Dritter besteht, eine konstitutive Maklerklausel und insoweit ein eigenes Forderungsrecht iSd § 328 BGB der F gegenüber dem Käufer und in allen anderen Fällen eine deklaratorische Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag mitaufgenommen wird.
- 16.2 Die F ist berechtigt, an der notariellen Beurkundung eines von ihr nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrags anwesend zu sein. Der AG ist verpflichtet, die F über Ort und Zeitpunkt der notariellen Beurkundung insoweit und rechtzeitig zu informieren.
- 16.3 Der AG ist verpflichtet, auf Verlangen der F dafür Sorge zu tragen, dass das den von der F nachgewiesenen respektive vermittelten Hauptvertrag beurkundende Notariat eine Abschrift der Notarurkunde der F zustellt.
- 16.4 Soweit ein von der F nachgewiesener respektive vermittelter Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung iSd § 158 Abs. 1 BGB notariell beurkundet wird, ist der AG verpflichtet, die F unverzüglich, spätestens innert sieben Werktagen nach Kenntnis des Eintritts der Bedingung, hierüber schriftlich zu informieren.
- 16.5 Soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, sind die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Gerichtsgebühren vom Käufer der offerierten Immobilie zu tragen.
- 17 Haftung**
- 17.1 Die F haftet für deren Organe und Erfüllungsgehilfen für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit im Falle der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, des Verzugs im Falle der vertraglichen Vereinbarung einer Frist, gesetzlich zwingender Haftungstatbestände sowie der Verletzung einer Kardinalpflicht und insoweit der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht und somit einer Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung eines Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung ein AG regelmäßig vertrauen darf.
- 17.2 Die Haftung der F ist bei leichter Fahrlässigkeit bei Sach- und Vermögensschäden auf vertragstypische und vorhersehbare Schäden beschränkt.
- 17.3 Der Versicherungsschutz eines von Organen oder Angestellten der F eines mit leichter Fahrlässigkeit verursachten Schadens ist weltweit - ausgenommen USA und Kanada - bei Vermögensschäden auf EUR 1.000.000,- (in Worten: Euro eine Million) und bei Personen- und Sachschäden auf EUR 3.000.000,- (in Worten: Euro Dreimillionen) begrenzt. Auf Wunsch und Kosten des AG kann eine höhere Haftungshöchstsumme für leichte Fahrlässigkeit schriftlich vereinbart und über eine Einzeldeckungsversicherung zusätzlich abgesichert werden, sofern eine entsprechende Rückdeckung der F bei deren Haftpflichtversicherer möglich ist.
- 17.4 Dritte sind nicht in den Schutzbereich von Verträgen und Rechtsbeziehungen zwischen der F und dem AG eingeschlossen, soweit die Einbeziehung nicht schriftlich ausdrücklich und unter Nennung von Namen und ladungsfähiger Anschrift vereinbart ist.
- 17.5 Handelt es sich bei dem AG um mehrere, natürliche oder juristische Personen, so haften diese gesamtschuldnerisch.
- 18 Verjährung**
- 18.1 Die Verjährungsfrist für Ansprüche des AG gegen die F beträgt ein Jahr, ausgenommen Ansprüche aufgrund Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit respektive grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- 18.2 Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, indem der Anspruch entstanden ist und der AG von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.
- 19 Höhere Gewalt**  
Soweit das Eintreten respektive Folgen eines Ereignisses höherer Gewalt den AG oder die F daran hindert, eine oder mehrere deren vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, ist die betroffene Partei von jeder Schadenersatzpflicht oder von jedem anderen vertraglichen Rechtsbehelf wegen Vertragsverletzung befreit, wenn und soweit die betroffene Partei nachweist, dass das Hindernis außerhalb der ihr zumutbaren Kontrolle liegt, es zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in zumutbarer Weise nicht vorhergesehen werden konnte und die Auswirkungen des Hindernisses von der betroffenen Partei nicht in zumutbarer Weise hätten vermieden oder überwunden werden können. Die betroffene Partei hat die andere Partei unverzüglich über das Ereignis respektive Hindernis zu benachrichtigen. Die betroffene Partei ist verpflichtet, alle zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen des Ereignisses, auf das sich bei der Vertragserfüllung berufen wird, zu begrenzen. Fälle höherer Gewalt können beispielsweise Amtshandlungen, Befolgung von Gesetzen oder Regierungsanordnungen, Epidemien und Pandemien, Naturkatastrophen und sonstige extreme Naturereignisse, Mobilmachung und Putsch, Invasion, Krieg und Bürgerkrieg, Aufruhr, Rebellion und Revolution, Terrorakte und Sabotage, Handels- und Währungsbeschränkungen, Embargo und Sanktionen, Enteignung und Beschlagnahme, Explosion, Feuer, Zerstörung von Ausrüstung, längerer Ausfall von Transportmitteln, Telekommunikation, Informationssystemen oder Energie, allgemeine Arbeitsunruhen wie Boykott, Streik und Aussperrung, Bummelstreik, Besetzung von Fabriken und Gebäuden sein.
- 20 Schriftform**  
Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung geschlossener Verträge bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für empfangsbedürftige, einseitige Willenserklärungen, wie beispielsweise Widerruf, Rücktritt und Kündigung.
- 21 Gerichtsstand**  
Auf geschlossene Verträge ist deutsches Recht anzuwenden. Gerichtsstand ist gem. § 38 Abs. 1 ZPO München. Ist der AG Verbraucher gem. § 13 BGB ist Gerichtsstand gem. § 29 Abs. 1 ZPO der Erfüllungsort, soweit der AG einen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, andernfalls ist Gerichtsstand gem. § 38 Abs. 2 ZPO München.
- 22 Schlichtungsverfahren**  
Die F ist zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren nach VSBG nicht verpflichtet und nimmt an diesen auch nicht teil.
- 23 Salvatorische Klausel**  
Sind einzelne Bestimmungen eines zwischen dem AG und der F geschlossenen Vertrags unwirksam, wird davon die Gültigkeit dessen nicht berührt. Anstelle einer unwirksamen Bestimmung soll dann die gesetzliche Regelung gelten, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Der AG und die F verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zweckentsprechenden Bestimmungen zu ersetzen.