

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Allgemeines

1.1. Nachstehende Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Lieferungen, Leistungen, Bestand- und Kaufverträge aller Art auch Kraft der ständigen Geschäftsverbindung, selbst wenn sie nicht jeweils gesondert schriftlich vereinbart werden.

1.2. Sollten Geschäftsbedingungen, welcher Art auch immer, zu diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen im Widerspruch stehen, so gelten dennoch unsere Geschäftsbedingungen und sind andere in vollem Umfang unwirksam, gleichgültig in welcher Form und wann diese uns zur Kenntnis gebracht werden. Abweichende Vereinbarungen zu einzelnen Punkten der vorliegenden Bedingungen bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der vorangehenden, ausdrücklichen und schriftlichen Bestätigung.

1.3 Mündliche Abreden jedweder Art bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform bzw. müssen von uns schriftlich bestätigt werden. Auch die Vereinbarung, künftig von diesem Formerfordernis abgehen zu wollen, bedarf bei sonstiger Unwirksamkeit der Schriftlichkeit.

2. Angebot

2.1. Sämtliche Angebote verstehen sich freibleibend und unverbindlich, sofern nicht ausdrücklich anderes schriftlich zugesagt wird. Technische sowie sonstige Änderungen bleiben im Rahmen der Zumutbarkeit vorbehalten.

2.2. Details zur Beschaffenheit und Ausstattung des jeweiligen Objektes werden individuell vertraglich festgelegt.

3. Vertragsabschluss – Kaufvertrag

3.1. Kaufverträge werden nach den jeweiligen zwingend vorgeschriebenen Formerfordernissen errichtet. Mit der Durchführung des Kaufvertrags von Liegenschaften wird ein Notar oder Rechtsanwalt beauftragt.

4. Vertragsabschluss - Bestandvertrag

4.1. Verträge werden in zwei Gleichschriften errichtet und sind jeweils von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen. Als Tag des Vertragsabschlusses gilt der jeweils am Ende der Urkunde angeführte Kalendertag.

4.2. Als Modus der Übergabe gelten die Hinterlegung der vertraglich vereinbarten Kautions sowie die Schlüsselübergabe Zug um Zug als vereinbart.

4.3. Bei Vertragsabschluss hat der Bestandsnehmer eine Kautions in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten in Bar, in Form eines Sparbuchs eines österreichischen Bankinstitutes oder in Form einer Bankgarantie zu hinterlegen.

4.4. Diese Kautions dient der Verrechnung eines bei Beendigung des Bestandverhältnisses bestehenden Zinsrückstandes sowie zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche der Bestandsgeberin gegenüber dem Bestandsnehmer aus der Beendigung des Bestandverhältnisses.

4.5. Bestehen bei Beendigung des Bestandverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Bestandsnehmer, ist die Kautions binnen 14 Tagen an diesen/diese zurückzuerstatten.

5. Vertragsauflösung - Rücktritt - Bestandvertrag

5.1. Der Vertrag erlischt je nach Vereinbarung nach Zeitablauf, oder bei Kündigung durch eine der Vertragsparteien. Darüber hinaus steht uns das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach Maßgabe der österreichischen Gesetze zu. Kündigungstermine und Fristen richten sich nach den individuellen Vertragsbestimmungen.

5.2. Zur außerordentlichen Kündigung eines Bestandvertrages ist die Bestandsgeberin jedenfalls berechtigt wenn:

a) der Bestandsnehmer mit der Bezahlung des Bestandzinses, der anteiligen Betriebskosten und Grundsteuer trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen und Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes in Verzug bleibt

b) der Bestandsnehmer vom Bestandsobjekt einen grob nachteiligen Gebrauch tätigt, wobei jede vertragswidrige Nutzung des Bestandsobjektes (nicht zum Betrieb von...) sowie jede sittenwidrige Tätigkeit im Bestandsobjekt als erheblich nachteiliger Gebrauch vereinbart wird;

c) über das Vermögen der Bestandsnehmer ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen Gerichtsverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird. Wir behalten uns ausdrücklich die Geltendmachung eines daraus tatsächlich entstandenen Schadens vor. Dieser kann mit der hinterlegten Kautions gegenverrechnet werden.

5.3. Rücktrittrecht des Verbrauchers nach § 30 KSchG:

Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrecht 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 der Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

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 KSchG.

Die Frist des § 30 (2) KSchG beginnt erst laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Zahlung eines Angelds, Reugelde oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

6. Preise

6.1. Nur schriftlich und ausdrücklich als bindend offerierte Preise sind gültig, anderenfalls bleiben uns Änderungen vorbehalten.

6.2. Bestand- und Kaufobjekte werden vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung genauestens besichtigt, mit Vertragsunterzeichnung bestätigt der Bestandsnehmer oder Käufer, dass der vereinbarte Zins angemessen und ortsüblich ist, und erklärt er sich mit der angemessenen Höhe desselben ausdrücklich und vorbehaltlos für einverstanden.

6.3. Details zu Ausstattung und Beschaffenheit der Bestandsobjekte sowie der

daraus berechnete Zins ergeben sich aus der individuellen vertraglichen Vereinbarung.

Zahlung - Kaufvertrag

7.1. Die Zahlung des vereinbarten Preises bei einem Kaufvertrag erfolgt nach den Angaben des jeweiligen Vertrages unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen und werden, falls nicht anders schriftlich vereinbart vom/von der Käufer/in

7.2. Die Nebengebühren bei Kaufverträgen wie Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr ergeben sich aus den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen und werden fall nichts anders schriftlich vereinbart vom/von der Käufer/in getragen.

7.3. Die Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung richten sich nach der jeweiligen Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des Urkundenerrichters sowie der Barauslagen für Beglaubigungen Gebühren.

7.4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für etwaige Grundverkehrsverfahren richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7.5. Die Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen und werden falls nicht anders schriftlich vereinbart vom/von der Käufer/in getragen.

8. Zahlung - Bestandvertrag

8.1. Der jeweils vertraglich festgelegte Zins ist monatlich auf das angeführte Konto der Bestandsgeberin bis spätestens 5. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Der vereinbarte angemessene monatliche Zins versteht sich wertgesichert auf der Basis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien veröffentlichten Indexes für Verbraucherpreise. Indexschwankungen werden jeweils jährlich zum 1. Jänner geltend gemacht und dem Bestandsnehmer schriftlich die Erhöhung des Hauptmietzinses mitgeteilt.

8.2. Die Bestimmungen des § 16 Absatz 6 MRG (mietrechtliche Wertsicherungsklausel) finden auf Bestandverhältnisse keine Anwendung finden, sodass klargestellt ist, dass eine rückwirkende Nachforderung von Beträgen aus dem Titel der eingetretenen Wertsicherungserhöhung der Bestandsgeberin innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist unbenommen bleibt.

8.3. Neben dem vereinbarten Zins ist der Bestandsnehmer verpflichtet, die jeweils angemessenen Betriebs- und Heizkosten monatlich im Voraus zu akontieren. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt jährlich bis spätestens 30. Juni und wird dem Bestandsnehmer schriftlich mitgeteilt.

8.4. Die Vergebührung des Bestandvertrages erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben. Die Bestandsgeberin ist für die Berechnung und rechtzeitige Abfuhr verantwortlich. Die Kosten der Vergebührung sind jedoch vom Bestandsnehmer zu tragen und werden ihm/ihr gesondert in Rechnung gestellt.

8.5. Die Vertragserrichtungskosten ergeben sich aus der jeweiligen getroffenen Vereinbarung.

8.6. Kosten für Vermittler oder Makler bleiben davon unberührt und sind gesondert zu vereinbaren.

9. Instandhaltung – Bestandsobjekte

9.1. Der Bestandsnehmer hat den Bestandgegenstand Innen wie Außen und die dazu gehörigen Einrichtungen, auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten.

9.2. Ernste Schäden des Bestandsobjektes oder seiner Anlage sind der Bestandsgeberin ohne Verzug zu melden. Auftretende Schäden, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, sind vom Bestandsnehmer auf eigene Kosten und ohne Intervention der Bestandsgeberin zu beheben.

9.3. Kommt der Bestandsnehmer seinen Verpflichtungen diesbezüglich trotz schriftlicher Mahnung nicht unverzüglich nach, so hat die Bestandsgeberin das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Bestandsnehmers vornehmen zu lassen.

9.4. Der Bestandsnehmer hat der Bestandsgeberin oder den von dieser beauftragten Personen das Betreten des Bestandsobjektes aus wichtigen Gründen gegen Voranmeldung während der ortsüblichen Bürozeiten zu gestatten.

9.5. Bei Gefahr in Verzug ist das Betreten des Mietobjektes jederzeit zu gestatten. Der Bestandsnehmer haftet für Schäden am Bestandsobjekt, die durch sein Verschulden oder das Verschulden seiner Kunden und Mitarbeiter entstehen.

9.6. Bauliche Veränderungen am Bestandsobjekt jeder Art bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bestandsgeberin und erfolgen ausschließlich auf Kosten des Bestandsnehmers. Dem Bestandsnehmer steht ein Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Aufwendungen oder allenfalls auf den Mietgegenstand getätigter Investitionen nicht zu.

9.7. Bei Beendigung des Bestandvertrages ist das Bestandsobjekt geräumt, geweißt, unbeschädigt, abzüglich der normalen Abnutzung und gesäubert an die Bestandsgeberin zu übergeben. Kommt der /in dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Bestandsgeberin berechtigt etwaige Instandsetzungsmaßnahmen auf Kosten des Bestandsnehmers durchführen zu lassen.

10. Pläne

10.1. Pläne sind unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen ohne Zustimmung weder an dritte Personen ausgefolgt, noch sonst wie verwendet oder vervielfältigt werden.

10.2. Maße und Angaben bei Zeichnung sind unverbindlich und stellen insbesondere keine gesicherte Grundlage für Bau- und Einbaupläne Dritter sowie der Preisberechnung dar.

11 Schlussbestimmungen

11.1. Sind oder werden Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, so wird dadurch die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sind derart auszulegen und zu ersetzen, dass die gleiche oder ehest heranreichende Zielsetzung gewahrt bleibt.

11.2. Erfüllungsort für sämtliche Lieferungen und Zahlungen ist Wolfsberg. Schecks und Wechsel, welche zahlungshalber angenommen worden sind, sind daher auch in Wolfsberg zahlbar auszustellen.

11.3. Es gilt österreichisches Recht. Die Bestimmungen des UN-Kaufrechts finden keine Anwendung. Als Gerichtsstand für alle sich mittelbar oder unmittelbar aus dem Vertrag ergebenden Streitigkeiten wird das für unseren Sitz örtlich und sachlich zuständige Gericht vereinbart.