

Allgemeine Geschäftsbedingungen

I. Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (in Folge kurz „AGB“) finden in ihrer zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses geltenden Fassung Anwendung auf alle gegenseitigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit einem Vertragsabschluss zwischen dem „Vertragspartner“ und der K1 Consulting GmbH oder verbundenen Unternehmen (kurz K1). Änderungen und Ergänzungen sowie abweichende Geschäftsbedingungen des Vertragspartners werden nur bei ausdrücklicher schriftlicher Bestätigung der K1 Vertragsinhalt. Die AGB gelten ohne neuerliche Vereinbarung auch für Folgeaufträge in der zum Zeitpunkt des weiteren Vertragsabschlusses geltenden Fassung.

II. Vertragsabschluss

1. Angebote einschließlich darin genannter Honorarbeträge von K1 sind, sofern darin nichts anderes schriftlich angegeben ist, freibleibend.
2. Alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen von K1 bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und Unterfertigung durch K1. Erklärungen Dritter für K1 sind rechtsunwirksam, sofern von K1 nicht schriftlich deren Wirksamkeit bestätigt wird.
3. Enthält eine Auftragsbestätigung von K1 Änderungen gegenüber der Erklärung des Vertragspartners und wird auf diese Änderungen darin hingewiesen, so gelten diese als vom Vertragspartner genehmigt, sofern dieser nicht unverzüglich schriftlich den Änderungen widerspricht.
4. Es gelten ausschließlich die schriftlichen Erklärungen von K1. Allfällige Ergänzungen, Änderungen und Nebenabreden zum Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und Unterfertigung durch K1.
5. Sämtliche Erklärungen von K1 können wirksam an die vom Vertragspartner zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse erfolgen.

III. Leistungsumfang

1. Der Leistungsumfang ergibt sich grundsätzlich aus dem Inhalt des schriftlichen Vertrages. Sollten zusätzliche Leistungen zur Vertragserfüllung erforderlich werden, wird K1 darauf hinweisen. Diese sind mangels abweichender schriftlicher Vereinbarungen vom Vertragspartner gesondert zu vergüten. Sonstige zusätzliche Arbeiten, welche vom Vertragspartner gewünscht werden, werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch K1 Vertragsinhalt und sind jedenfalls gesondert zu honorieren.
2. Sämtliche Honorare sind mangels abweichender Angabe in Euro angegeben. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, handelt es sich bei Honorarangaben um Nettobeträge, welche die gesetzliche Umsatzsteuer nicht enthalten. Diese wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gesondert in Rechnung gestellt.
3. Das vereinbarte Honorar ist abzugsfrei vom Vertragspartner zu bezahlen. Ist für eine Leistung von K1 kein ausdrückliches Honorar vereinbart, gilt ein angemessenes Honorar als vereinbart, wobei der Vertragspartner in allfällig jeweils gültigen Honorarordnungen oder Honorarrichtlinien, welche von Körperschaften öffentlichen Rechts herausgegeben wurden, angeführte Sätze als angemessenes Honorar anerkennt.
4. K1 ist berechtigt, Ansprüche für erbrachte Leistungen auch durch Teilrechnungen fällig zu stellen. Mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung sind Honorare, Teilrechnungen und

Kostenvorschüsse jeweils binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung abzugsfrei zur Zahlung fällig (Einlangen beim Vertragspartner).

5. Im Falle des Zahlungsverzugs des Vertragspartners werden 10 % Verzugszinsen p.a. ab Fälligkeit vereinbart. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vertragspartner zum Ersatz der angemessenen Mahnspesen einschließlich der Kosten eines Inkassobüros bzw. auch außergerichtlichen Kosten für die Einschaltung eines Rechtsanwalts.

6. Die Aufrechnung des Honorars mit Gegenforderungen des Vertragspartners ist ausgeschlossen, sofern diese nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist.

IV. Rücktritt

1. Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur aus wichtigem Grund zulässig.

2. Bei Verzug von K1 mit einer Leistung ist ein Rücktritt des Vertragspartners erst nach vergeblicher Setzung einer angemessenen Nachfrist zulässig; die Setzung der Nachfrist und die Erklärung des Vertragsrücktritts haben zu ihrer Wirksamkeit mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

3. Bei Verzug des Vertragspartners mit einer Leistung oder einer erforderlichen oder vereinbarten Mitwirkung des Vertragspartners ist K1 nach vergeblicher Setzung einer angemessenen Nachfrist zum Vertragsrücktritt berechtigt. Bei begründeten Zweifeln an der Zahlungsfähigkeit des Vertragspartners ist K1 berechtigt Unterlagen welche die Liquidität des Vertragspartners bezeugen anzufordern. Können diese Unterlagen nicht beigebracht werden ist K1 nach Setzung einer angemessenen Nachfrist ebenfalls zum Vertragsrücktritt berechtigt. Zahlungsverzug des Vertragspartners entbindet K1 von jeglichen Leistungsverpflichtungen. Auch hier ist jedoch vorab eine angemessene Nachfrist zur Zahlung zu setzen.

4. Bei berechtigtem Rücktritt vom Vertrag durch K1 und bei unberechtigtem Rücktritt durch den Vertragspartner behält K1 jedenfalls den Anspruch auf das gesamte vereinbarte Honorar ohne jeglichen Abzug. Bei berechtigtem Vertragsrücktritt des Vertragspartners hat K1 jedenfalls Anspruch auf Honorierung der bereits erbrachten Leistungen und Ersatz seiner Auslagen.

V. Gewährleistung und Schadenersatz

1. Gewährleistungsansprüche können nur geltend gemacht werden, wenn der Vertragspartner eine Mängelrüge mit eingeschriebenem Brief binnen 8 Tagen nach Übergabe der Leistung oder Teilleistung erhoben hat.

2. Ansprüche auf Wandlung und Preisminderung, sofern nicht von K1 ausdrücklich gewährt, sind ausgeschlossen, ausgenommen bei Verbrauchergeschäften gemäß KSchG.

3. Ansprüche auf Verbesserung bzw. Nachtrag des Fehlenden sind von K1 innerhalb angemessener Frist zu erfüllen. Mit Rücksicht auf die Art der Leistung ist K1 auch wegen desselben Mangels zur mehrfachen Verbesserung berechtigt. Im Fall der erfolgreichen Verbesserung besteht kein Anspruch des Vertragspartners auf Ersatz eines verspätungsschadens.

4. Gewährleistungsansprüche und Schadenersatzansprüche verjähren, außer bei Verbrauchergeschäften gemäß KSchG, wenn sie nicht binnen 6 Monaten gerichtlich geltend gemacht werden.

5. Schadenersatzansprüche gegenüber K1 bestehen nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Der Ersatz von Mangelfolgeschäden ist ausgeschlossen. Zwingende entgegenstehende Bestimmungen zB. des KSchG bleiben hievon unberührt.

6. Ansprüche des Vertragspartners berechtigen diesen nicht zur Zurückbehaltung des bereits fälligen Honorars.

7. Ansonsten gelten die Gewährleistungsregelungen nach den Vorschriften des ABGB.

VI. Allgemeine Pflichten des Vertragspartners

Der Vertragspartner ist verpflichtet die Planung und Durchführung der Arbeiten nach besten Kräften zu fördern. Insbesondere hat er alle Fragen auf Verlangen von K1 zu beantworten, bei der Lösung von entstandenen Problemen und Abwendung von Problemen im Einvernehmen mit K1 mitzuwirken und die notwendigen Entscheidungen kurzfristig zu treffen.

Zur Vermeidung von Widersprüchen und im Hinblick auf einen raschen koordinierten Bauablauf wird der Vertragspartner selbst keine Weisungen an Dritte erteilen.

Geringfügige Änderungen der Leistungserbringung kann K1 selbst entscheiden damit der Leistungsablauf nicht unmittelbar gestört wird.

VII. Konsumentinformation / Nebenkostenübersicht

Der Vertragspartner bestätigt durch Auftragserteilung, dass er im Sinne der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen belehrt wurde und ihm alle notwendigen Informationen erteilt wurden. Diesbezüglich wird auf § 30 b KSchG verwiesen:

(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 richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor 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.

Im Sinne der eben angeführten Gesetzesstelle werden folgende Informationen erteilt:

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung - 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. Grundbuchseintragungsgebühr(Eigentumsrecht) - 1,1 %

3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung:

Jeweils nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer:

Diese erfolgt durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren:

(Länderweise unterschiedlich)

6. 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. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

7. Allfällige Anliegerleistungen:

laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

8. Vermittlungsprovision

a) 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 48.448,50 - EUR 1.453,46
ab EUR 48.448,53 - je 3 %
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) - jeweils zzgl. 20 % USt.

b) Allgemein:

Bei Mietobjekten gilt grundsätzlich eine Provision iHv 3 Bruttomonatsmieten als vereinbart.

§ 6 Abs. 1, 3 und 4, § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) 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 zustande kommt.

(3) 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 zustande kommt.

(4) 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 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

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

Besondere Provisionsvereinbarungen:

§ 15 (1) 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 und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande 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 zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, 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 zustande gekommen ist, oder

3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs 1 und Abs 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

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

9. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

- Grundbuchseintragungsgebühr - 1,2 %;
- Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung - 0,6 %;
- Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des Errichters;
- Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif;
- Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif;
- Vermittlungsprovision: 2 % der Darlehenssumme. Sollte die Vermittlung nicht in Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO stehen so beträgt die Provision oder die sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme.

10. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerungen

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31. 3. 2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem 1. 4. 2002 (bzw. 1. 4. 1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 1. 4. 2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 1. 4. 1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 3,5 % bzw. 15 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 1. 4. 2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1. 4. 1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlich erzielter Kaufpreis) besteuert:

3,5 % vom Veräußerungserlös bzw. 15 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1. 1. 1988 eine Umwidmung stattgefunden hat. Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 25% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

a) Hauptwohnsitzbefreiung: wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

b) Selbst erstellte Gebäude: Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherrneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

c) Weitere Ausnahmen: Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer. Die Erklärung der Steuer bzw. Meldung hat durch Selbstberechnung der Parteienvertreter über finanz-online zu erfolgen und ist bis 15. des zweitfolgenden Monats durchzuführen.

3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder in den Jahren 1997 bis 1999 verteilt abgeschrieben oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten

Abschreibung und der rechnerischen »Normal-AfA« für Herstellungsaufwand als »besondere Einkünfte aus Vermietung« nachzuversteuern. Wenn seit dem ersten Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese »besonderen Einkünfte«, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig auf 3 Jahre verteilt anzusetzen.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

VIII. Erfüllungsort

1. Erfüllungsort für sämtliche Leistungen ist der Sitz des Unternehmens von K1.
2. Auf sämtliche Ansprüche und Verbindlichkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.
3. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Unternehmens von K1.