STAND 07.11.2026

Allgemeine Geschäftsbedingungen

FIRMA	NATURKRAFT IMMOBILIEN e.U. · Inhaber Ing. Tobias Kunzenmann
ANSCHRIFT	Salzbergstraße 43, 6067 Absam
KONTAKT	+43 686 6910 847 · leben@naturkraft.tirol · www.naturkraft.tirol
REGISTER	UID ATU 76327128 · Firmenbuchnummer FN 664841 h · Landesgericht Innsbruck
GEWERBE	Immobilientreuhänder, eingeschränkt auf Immobilienmakler (reglementiertes Gewerbe)
GEWERBEBEHÖRDE	Bezirkshauptmannschaft Innsbruck

1 Geltung und Vertragsbestandteile

1.1 Diese AGB gelten für alle Leistungen von Naturkraft Immobilien gegenüber Auftraggebern und Interessenten. Sie berücksichtigen das Maklergesetz (MaklerG), die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV, BGBl. Nr. 297/1996), das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) und die Gewerbeordnung 1994 (GewO).

1.2 Vertragsbestandteile sind in dieser Reihenfolge: die schriftliche Einzelvereinbarung (z. B. Alleinvermittlungsauftrag oder Vermittlungsauftrag), die Nebenkostenübersicht und diese AGB. Gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt. Abweichungen und Ergänzungen gelten nur schriftlich.

1.3 Verbraucher im Sinn des KSchG sind Personen, für die das Geschäft nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört. Zwingende Verbraucherrechte gehen diesen AGB vor.

2 Leistungen

2.1 Naturkraft Immobilien ist Immobilienmakler und vermittelt Kaufverträge über Immobilien in Natur- und Berglagen sowie in Innsbruck und Innsbruck-Land.

2.2 Naturkraft Immobilien bemüht sich nach Kräften um die Vermittlung (§ 14 Abs. 1 MaklerG). Ein bestimmter Erfolg oder Verkaufspreis wird nicht geschuldet.

2.3 Naturkraft Immobilien kauft nicht an, errichtet keine Verträge und berät nicht rechtlich, steuerlich oder zur Finanzierung. Verträge errichtet ein Notar oder Rechtsanwalt Ihrer Wahl. Hinweise zu rechtlichen oder steuerlichen Themen sind Anhaltspunkte und ersetzen keine Beratung.

3 Maklervertrag, Alleinvermittlung, Dauer

3.1 Der Maklervertrag kommt durch Unterschrift, durch Annahme eines Angebots in Textform oder durch Inanspruchnahme der Leistungen zustande, nachdem Sie über die Provision informiert wurden. Naturkraft Immobilien hält jeden Maklervertrag schriftlich oder auf einem dauerhaften Datenträger fest.

3.2 Naturkraft Immobilien arbeitet in der Regel mit einem befristeten Alleinvermittlungsauftrag (§ 14 MaklerG). Er darf nur für eine angemessene Dauer abgeschlossen werden, das gilt auch für Verlängerungen. Nach Ablauf wandelt er sich in einen unbefristeten, jederzeit kündbaren schlichten Maklervertrag um, wenn nichts anderes vereinbart ist.

3.3 Für Verbraucher gilt: Abschluss und Verlängerung eines Alleinvermittlungsauftrags sind nur wirksam, wenn sie ausdrücklich und schriftlich vereinbart sind (§ 31 KSchG). Die Höchstdauer beträgt nach § 30c KSchG derzeit sechs Monate beim Verkauf von Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind. Eine längere Dauer ist nur zulässig, wenn besondere Umstände die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern.

3.4 Während der Alleinvermittlung beauftragen Sie für dieses Geschäft keinen weiteren Makler. Interessenten, die sich direkt bei Ihnen melden, geben Sie Naturkraft Immobilien bekannt.

4 Information vor Vertragsabschluss

4.1 Vor Abschluss des Maklervertrags erhalten Sie als Verbraucher eine schriftliche Übersicht über die voraussichtlich anfallenden Kosten des Geschäfts (Nebenkostenübersicht). Sie zeigt, dass Naturkraft Immobilien als Makler auftritt, weist die Provision gesondert aus und informiert über eine mögliche Doppelmaklertätigkeit (§ 30b KSchG). Ändern sich die Verhältnisse erheblich, wird sie berichtigt.

4.2 Besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einem vermittelten Dritten, das Ihre Interessen beeinträchtigen könnte, weist Naturkraft Immobilien Sie unverzüglich darauf hin (§ 6 Abs. 4 MaklerG).

5 Doppelmaklertätigkeit

5.1 Naturkraft Immobilien ist in der Regel für beide Vertragsparteien tätig. Das ist im Geschäftszweig üblich (§ 5 Abs. 1 MaklerG).

5.2 Naturkraft Immobilien teilt die Doppeltätigkeit beiden Seiten mit (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

6 Provision

6.1 Die Höhe der Provision ist im Maklervertrag und in der Nebenkostenübersicht angegeben. Sie richtet sich nach den Höchstbeträgen der IMV und versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

6.2 Der Provisionsanspruch entsteht, sobald das vermittelte Geschäft wirksam wird (§ 7 Abs. 1 MaklerG). Einen Vorschuss verlangt Naturkraft Immobilien nicht. Der Anspruch entfällt, wenn und soweit feststeht, dass der Vertrag aus Gründen, die Sie nicht zu vertreten haben, nicht erfüllt wird (§ 7 Abs. 2 MaklerG).

6.3 Die Provision setzt voraus, dass das Geschäft durch die vertragsgemäße Tätigkeit von Naturkraft Immobilien zustande kommt (§ 6 Abs. 1 MaklerG). Sie gebührt auch, wenn statt des vereinbarten ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt (§ 6 Abs. 3 MaklerG).

6.4 Besondere Vereinbarungen für den Fall, dass kein Vermittlungserfolg eintritt (§ 15 MaklerG), gelten nur, wenn sie im Maklervertrag ausdrücklich und schriftlich vereinbart sind, und nur bis zur vereinbarten oder ortsüblichen Provisionshöhe. Sie können vorsehen: das Geschäft scheitert wider Treu und Glauben, weil Sie einen erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; es kommt ein anderes, nicht zweckgleichwertiges Geschäft mit dem vermittelten Dritten zustande, das in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt; das Geschäft kommt mit einer anderen Person zustande, weil Sie oder der Dritte ihr die Gelegenheit mitgeteilt haben; ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht wird ausgeübt. Bei einem Alleinvermittlungsauftrag können sie zusätzlich vorsehen: Sie lösen den Auftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auf, oder das Geschäft kommt während der Laufzeit vertragswidrig über einen anderen Makler oder auf andere Art zustande (z. B. durch Selbstverkauf).

7 Kenntnis eines Objekts, Weitergabe

7.1 Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

7.2 Ist Ihnen ein von Naturkraft Immobilien angebotenes Objekt bereits bekannt, teilen Sie das unverzüglich und nachvollziehbar mit. Unterlassen Sie das, kann der Provisionsanspruch trotzdem entstehen, soweit gesetzlich zulässig.

7.3 Namhaft gemachte Objekte und Interessenten sind ausschließlich für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von Naturkraft Immobilien.

8 Ihre Pflichten als Auftraggeber

8.1 Sie sind Eigentümer oder verfügungsberechtigt bzw. vom Berechtigten bevollmächtigt und haften für die Verbindlichkeiten aus dem Auftrag.

8.2 Sie geben alle für den Verkauf wesentlichen Informationen und Unterlagen vollständig und wahrheitsgemäß an, auch zu Mängeln, Belastungen, Rechten Dritter, Widmung und Nutzung. Änderungen teilen Sie unverzüglich mit. Naturkraft Immobilien darf von der Richtigkeit Ihrer Angaben ausgehen, soweit nicht offenkundig das Gegenteil gilt.

8.3 Sie legen dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe seiner Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vor und händigen ihn spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung aus, auf Verlangen auch auf Papier (§ 4 EAVG 2012). Fehlt ein Energieausweis, lassen Sie ihn auf Ihre Kosten erstellen. Naturkraft Immobilien kann ihn auf Ihren Auftrag einholen. Bei Verstößen drohen Verwaltungsstrafen.

8.4 Naturkraft Immobilien nennt in Inseraten die gesetzlich vorgeschriebenen Energiekennzahlen (§ 3 EAVG 2012). Dafür braucht es den Energieausweis.

8.5 Sie unterstützen Naturkraft Immobilien redlich und geben Besichtigungen nur im Einvernehmen mit Naturkraft Immobilien frei.

9 Objektangaben, Exposé, Bilder, KI

9.1 Naturkraft Immobilien erstellt Objektangaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für Angaben, die ausschließlich auf Ihren Informationen, Unterlagen oder Gutachten beruhen (z. B. Größe, Lage, Widmung, Beschaffenheit, Erträge), übernimmt Naturkraft Immobilien keine Gewähr.

9.2 Grundrisse, Planskizzen und Lagedarstellungen sind schematisch. Für Maßstabstreue und Übereinstimmung mit den Naturmaßen wird keine Gewähr übernommen.

9.3 Bilder und Texte können mit KI-gestützten Werkzeugen erstellt oder bearbeitet werden. Bearbeitete Fotos werden entsprechend gekennzeichnet.

9.4 Sie erklären, dass Sie an den von Ihnen überlassenen Fotos, Plänen und Texten die erforderlichen Rechte haben. Sie räumen Naturkraft Immobilien das Recht ein, sie für die Vermarktung des Objekts (Website, Portale, Social Media, Exposé) zu verwenden. Nach Abschluss nennt Naturkraft Immobilien das Objekt als Referenz („bereits vermittelt“) nur ohne Adresse und Preis oder mit Ihrer Zustimmung.

9.5 Exposés, Pläne und sonstige Verkaufsunterlagen von Naturkraft Immobilien dürfen ohne Zustimmung nicht für kommerzielle Zwecke vervielfältigt oder verbreitet werden.

10 Bewertung

10.1 Eine Bewertung durch Naturkraft Immobilien erfolgt schriftlich als Preisspanne mit Begründung. Sie ist unverbindlich und kein Verkehrswertgutachten. Auf Wunsch vermittelt Naturkraft Immobilien einen Sachverständigen aus dem Netzwerk.

10.2 Marktpreise ändern sich. Naturkraft Immobilien haftet nicht dafür, dass ein bestimmter Preis erzielt wird.

11 Unterlagen, Vollmacht, Abwicklung

11.1 Naturkraft Immobilien holt auf Ihre Vollmacht Auskünfte und Unterlagen bei Behörden, Grundbuch, Hausverwaltung und anderen Stellen ein und leitet sie, soweit für den Auftrag erforderlich, an Vertragserrichter, Notar oder Rechtsanwalt weiter.

11.2 Naturkraft Immobilien nimmt keinen Kaufpreis entgegen. Den Kaufpreis verwahrt ein Notar oder Rechtsanwalt als Treuhänder.

11.3 Für Verkäufe in Tirol können behördliche Genehmigungen, Erklärungen oder Beschränkungen gelten, etwa nach dem Tiroler Grundverkehrs- und Raumordnungsrecht, insbesondere bei Freizeitwohnsitzen. Naturkraft Immobilien weist darauf hin, prüft sie aber nicht rechtsverbindlich. Das ist Sache des Vertragserrichters.

12 Geldwäsche

12.1 Naturkraft Immobilien ist als Immobilienmakler zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verpflichtet (§§ 365m ff GewO). Dazu muss Naturkraft Immobilien Sie und, wo erforderlich, wirtschaftliche Eigentümer identifizieren und Unterlagen aufbewahren.

12.2 Kommen Sie diesen Pflichten nicht nach, kann Naturkraft Immobilien die Leistung verweigern oder den Vertrag beenden. Gesetzlich vorgesehene Meldungen darf Naturkraft Immobilien erstatten, ohne Sie davon zu informieren.

13 Rücktrittsrechte für Verbraucher

13.1 Schließen Sie als Verbraucher den Maklervertrag außerhalb der Geschäftsräume bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien oder ausschließlich über Fernabsatz (z. B. Telefon, E-Mail, Website), können Sie binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten (§ 11 FAGG). Die Frist beginnt mit dem Vertragsabschluss. Ein Widerrufsformular liegt der Nebenkostenübersicht bei. Sie können auch formlos zurücktreten.

13.2 Soll Naturkraft Immobilien schon vor Ablauf der Frist tätig werden (z. B. Besichtigungstermin mit Adresse, Namhaftmachung), müssen Sie das ausdrücklich verlangen (§ 10 FAGG). Hat Naturkraft Immobilien die Leistung bis dahin vollständig erbracht, verlieren Sie Ihr Rücktrittsrecht. Eine Provision schulden Sie aber nur, wenn das vermittelte Geschäft aufgrund der Tätigkeit von Naturkraft Immobilien zustande kommt.

13.3 Rücktrittsrechte aus dem vermittelten Geschäft selbst (z. B. nach § 30a KSchG) bestehen unabhängig davon.

14 Haftung

14.1 Naturkraft Immobilien haftet für Schäden nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Für Verbraucher gilt das nicht für Personenschäden (§ 6 Abs. 1 Z 9 KSchG). Haftung, die gesetzlich nicht ausgeschlossen werden kann, bleibt unberührt.

14.2 Für beigezogene Dritte (z. B. Sachverständige, Kooperationspartner, Fotografen) haftet Naturkraft Immobilien nur bei Auswahlverschulden.

14.3 Für Satz-, Druck- und Übermittlungsfehler in Medien und im Internet wird keine Haftung übernommen, soweit gesetzlich zulässig.

14.4 Für Schäden bei Besichtigungen haften Besichtiger und Auftraggeber nach den gesetzlichen Bestimmungen. Naturkraft Immobilien haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

14.5 Naturkraft Immobilien verfügt über die gesetzlich vorgeschriebene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Immobilienmakler (§ 117 Abs. 7 GewO).

15 Datenschutz und Einsatz von KI

15.1 Naturkraft Immobilien verarbeitet Ihre Daten zur Vertragserfüllung, aufgrund rechtlicher Pflichten (z. B. Geldwäscheprävention, Aufbewahrungspflichten) und aus berechtigtem Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, f DSGVO). Details stehen in der Datenschutzerklärung unter www.naturkraft.tirol/datenschutz.

15.2 Daten gibt Naturkraft Immobilien nur an Stellen weiter, die für den Auftrag nötig sind (z. B. Vertragserrichter, Notar, Sachverständige, Hausverwaltung, Immobilienportale, die Sie mit der Veröffentlichung beauftragen), oder wenn es gesetzlich verpflichtend ist. Dienstleister verarbeiten Daten nur im Auftrag.

15.3 Sie können Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit verlangen und Beschwerde bei der Datenschutzbehörde einlegen.

15.4 Naturkraft Immobilien setzt den KI-Assistenten Claude (Anthropic) zur Unterstützung bei Texten, Organisation und Auswertung von Objektangaben ein. Namen, Telefonnummern und E-Mail-Adressen von Auftraggebern und Interessenten werden dabei nicht eingegeben, Personen erscheinen nur als Kürzel. Objektangaben wie Lage, Größe und Zustand können verarbeitet werden. Es gibt keine automatisierten Entscheidungen mit rechtlicher Wirkung für Sie. Die Verantwortung für jeden Inhalt trägt Naturkraft Immobilien.

16 Kommunikation

16.1 Naturkraft Immobilien darf mit Ihnen per Telefon, E-Mail, SMS und WhatsApp kommunizieren, soweit nichts anderes vereinbart ist. Ihnen ist bekannt, dass unverschlüsselte Nachrichten Risiken bergen (Zugang, Vertraulichkeit, Veränderung).

16.2 Erklärungen gelten als zugegangen, wenn sie an die zuletzt bekanntgegebene Adresse gesendet werden. Änderungen Ihrer Kontaktdaten teilen Sie unverzüglich mit.

17 Schlussbestimmungen

17.1 Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und des UN-Kaufrechts. Für Verbraucher gelten zusätzlich die zwingenden Bestimmungen des Staates, in dem sie ihren Wohnsitz haben, soweit sie günstiger sind.

17.2 Für Unternehmer ist der Gerichtsstand Hall in Tirol: das Bezirksgericht Hall in Tirol, soweit es sachlich zuständig ist, sonst das Landesgericht Innsbruck. Für Verbraucher gilt § 14 KSchG.

17.3 Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform, auch ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

17.4 Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der übrige Vertrag gültig. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzlich zulässige, die ihr wirtschaftlich am nächsten kommt.

17.5 Beschwerden richten Sie an leben@naturkraft.tirol.