

## Allgemeine Nutzungsbedingungen für das ÖRAG-Immobilienportal (ANB)

Stand: Juli 2022

### 1. GELTUNGSBEREICH, VERTRAGSPARTNER

- 1.1. Diese allgemeinen Nutzungsbedingungen (in der Folge die "**ANB**") regeln die Voraussetzungen und Bedingungen der Nutzung des ÖRAG-Immobilienportals, abrufbar unter immo.oerag.at und my.oerag.at (in der Folge das "**Portal**"), durch natürliche bzw. juristische Personen (in der Folge jeweils ein "**Nutzer**").
- 1.2. Betreiber des Portals und Vertragspartner des Nutzers in Hinblick auf sämtliche Vereinbarungen betreffend dessen Nutzung ist die **ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft**, Herrengasse 17, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 209623 w, Telefonnummer: +43/1/534 73 - 0, E-Mail-Adresse: office@oerag.at, Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: ATU 51749808 (in der Folge "**ÖRAG**").
- 1.3. Die Nutzung des Portals ist dem Nutzer ausschließlich nach Maßgabe der ggst. ANB gestattet. Die Anwendbarkeit sonstiger Vertrags- oder Geschäftsbedingungen ist ausdrücklich und vorbehaltlos ausgeschlossen.
- 1.4. Erfolgt die Nutzung des Portals durch Personen, die nicht Mietinteressent oder Bestandnehmer einer Immobilie im Sinne des Punktes 2.2 lit b sind, so gelten diese ANB nur, soweit der jeweilige Nutzer Unternehmer im Sinne des § 1 UGB ist.
- 1.5. **Mit Registrierung für das Portal (vgl. Punkt 2) bestätigt der Nutzer, sofern er nicht die Voraussetzungen des Punktes 2.2 lit b erfüllt, Unternehmer im Sinne des § 1 UGB zu sein. Sollte diese Zusicherung unrichtig sein, so haftet der Nutzer für sämtliche ÖRAG hieraus erfließenden Nachteile und Schäden.**

### 2. VERTRAGSABSCHLUSS, REGISTRIERUNG

- 2.1. Die Registrierung zur Nutzung des Portals ist über die Homepage der ÖRAG unter immo.oerag.at und my.oerag.at (in der Folge die "**Website**") möglich. Die Bereitstellung der Möglichkeit, sich für das Portal zu registrieren, stellt – vorbehaltlich Punkt 2.2 – ein Angebot der ÖRAG an den Nutzer auf Abschluss eines Vertragsverhältnisses betreffend die Nutzung des Portals (in der Folge jeweils ein "**Nutzungsverhältnis**") zu den Bedingungen dieser ANB dar.
- 2.2. Die Registrierung für das Portal steht ausschließlich Personen offen, welche zuvor seitens ÖRAG für die Nutzung freigeschaltet wurden. Freigeschalteten Nutzern wird jeweils ein Link zur Verfügung gestellt, über welchen sie den Registrierungsprozess für das Portal über die Website starten und durchführen können. Eine Freischaltung des Nutzers erfolgt seitens ÖRAG, sofern eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a. zwischen ÖRAG und dem Nutzer besteht ein aufrechtes Vertragsverhältnis betreffend die Verwaltung und/oder Vermakelung mindestens einer Immobilie durch ÖRAG; oder
  - b. der Nutzer ist Bestandnehmer mindestens einer Immobilie oder eines Parkplatzes, welche seitens ÖRAG verwaltet wird *oder der Nutzer ist Interessent für die Anmietung einer Immobilie oder eines Parkplatzes, welche seitens ÖRAG verwaltet wird, und wurde als Mietinteressent für die Nutzung des Portals gemäß Punkt 2.2.c freigeschaltet* oder
  - c. der Nutzer wurde aufgrund gesonderter Anfrage an ÖRAG, welche seitens ÖRAG jederzeit grundlos abgelehnt werden kann, für die Nutzung des Portals freigeschaltet (z.B. Makler etc.).
- 2.3. Eine Freischaltung für die Nutzung der Plattform gemäß Punkt 2.2 kann von ÖRAG insbesondere jederzeit widerrufen werden, (a) gegenüber Maklern, sobald diese keinen Vermittlungsauftrag in Bezug auf über die Plattform registrierte Objekte mehr haben, (b) gegenüber Mietinteressenten, sobald das jeweilige Bestandsobjekt, für welches der Mietinteressent sich beworben hat, vergeben wurde und (c) gegenüber Mietern, sobald das Bestandsverhältnis beendet wurde (vgl auch Punkt 10.1).
- 2.4. Der Kunde nimmt das rechtsverbindliche Angebot der ÖRAG auf Abschluss eines Nutzungsverhältnisses an, indem er den Registrierungsprozess für das Portal über den ihm seitens ÖRAG zur Verfügung gestellten Link auf der Website startet, die ANBs durch Anklicken einer Checkbox bestätigt und – unter Verwendung gängiger Maus- und Tastaturbefehle – vollständig abschließt. Vor endgültiger Absendung seiner Registrierung hat der Nutzer jederzeit die Möglichkeit, die von ihm eingegebenen Daten durch Rückkehr zu vorhergehenden Abschnitten der Registrierungsmaske zu überprüfen und ggf. anzupassen. Nach erfolgreicher Registrierung ist dies über das elektronische Nutzerkonto des Nutzers ebenso möglich.
- 2.5. Im Rahmen der Registrierung werden dem Nutzer die ggst. ANB sowie die Datenschutzerklärung für das Portal zum Zweck der Kenntnisnahme und Bestätigung zur Verfügung gestellt. Der Nutzer kann diese Unterlagen abrufen und speichern. Eine Speicherung des Vertragstextes durch ÖRAG erfolgt nicht. Der Nutzer hat daher selbst dafür zu sorgen, alle für ihn relevanten Informationen und Unterlagen ordnungsgemäß zu sichern und zu archivieren.
- 2.6. Nach erfolgreicher Übermittlung der Registrierungsdaten des Nutzers bestätigt ÖRAG dem Nutzer unverzüglich die erfolgreiche Anmeldung zum Portal durch Übermittlung einer entsprechenden Nachricht an die vom Nutzer im Rahmen der Registrierung angegebene E-Mail-Adresse. Der Nutzer kann das Portal in der Folge sofort aufrufen und mit dessen Nutzung beginnen.
- 2.7. Das Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und ÖRAG kann nur auf Deutsch abgeschlossen werden.

### **3. LEISTUNGSINHALT**

- 3.1. Das Portal stellt dem Nutzer diverse Anwendungen und Funktionen zur Verfügung, welche unterschiedliche Nutzerbedürfnisse (z.B. Funktionen für Immobilieneigentümer, Bestandnehmer, Makler, Mietinteressenten etc.) abdecken. Eine detaillierte Beschreibung der über das Portal angebotenen Services und Funktionen ist sensitiv zu den einzelnen im Portal angebotenen Funktionen abrufbar. Je nachdem, in welcher Eigenschaft der Nutzer zur Registrierung für das Portal freigeschaltet wird, kann er nur auf bestimmte Funktionen derselben zugreifen (Bestandnehmer können also z.B. nicht auf Funktionen für Makler oder Immobilieneigentümer zugreifen usw.).
- 3.2. Eine wie auch immer geartete Mindestverfügbarkeit des Portals und/oder dessen dauerhafte Nutzbarkeit zu einem bestimmten Zweck werden seitens ÖRAG nicht zugesagt und folglich auch nicht geschuldet. Die Gestaltung des Portals und insbesondere die Bestimmung dessen Inhalts, Funktionsumfangs und Leistungsangebots stehen vielmehr im alleinigen, billigen Ermessen der ÖRAG und können seitens ÖRAG jederzeit angepasst werden. ÖRAG wird bei derartigen Anpassungen auf die Interessen der Nutzer angemessen Rücksicht nehmen.
- 3.3. Der Änderungsvorbehalt gemäß Punkt 3.2 umfasst insbesondere das Recht, notwendige oder nützliche Erweiterungen der Funktionen des Portals vorzunehmen, um dadurch (a) das aus Sicht der ÖRAG bestmögliche Leistungsangebot im Einklang mit dem jeweiligen Stand der Technik und/oder aktuellen Marktentwicklungen und -standards, (b) die Wettbewerbsfähigkeit des Portals und der darüber bereitgestellten Leistungen im Verhältnis zu anderen Marktteilnehmern, (c) die Vertragsmäßigkeit und/oder Sicherheit des Portals und/oder der darüber bereitgestellten Leistungen und/oder (d) eine störungsfreie Nutzung des Portals und/oder der darüber bereitgestellten Leistungen durch alle Nutzer im Einklang mit jeweils geltenden Rechtsvorschriften und bestehenden Rechten Dritter sicherzustellen.

### **4. UNENTGELTLICHKEIT**

- 4.1. Das Portal und sämtliche damit verbundenen Leistungsinhalte werden dem Nutzer unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Der Nutzer hat insb. keinerlei Zahlungen für die Inanspruchnahme der Funktionen des Portals zu entrichten.

### **5. TECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN**

- 5.1. Die Nutzung des Portals setzt einen funktionierenden Internetzugang des Nutzers mit ausreichender Internetverbindung sowie ein geeignetes Endgerät voraus. Das Portal kann mit den gängigen Internet-Browsern in der jeweils aktuellen Version aufgerufen werden. Der Zugang für Vermieter ist über eine Firewall gesichert; ein Anspruch auf weitere Schutzmaßnahmen besteht nicht. ÖRAG beschränkt die Nutzung des Portals nicht regional.

## **6. IMMATERIALGÜTERRECHTE**

- 6.1. Das Portal und die ihm zugrundeliegenden Programme samt Software sowie sämtliche von ÖRAG über das Portal veröffentlichten Inhalte sind urheberrechtlich geschützt, wobei ÖRAG sämtliche Nutzungs- und Verwertungsrechte hält. Kopien jeglicher Form, gänzlich oder auch nur teilweise, sind ebenso unzulässig und untersagt, wie jedwede sonstige Nachahmung des Portals und/oder der ihm zugrundeliegenden Programme samt Software und/oder urheberrechtlich geschützter Inhalte.

## **7. VERTRAGSABSCHLÜSSE ZWISCHEN NUTZERN**

- 7.1. Das Portal stellt keinen Online-Marktplatz für den Abschluss von Fernabsatzverträgen zwischen Nutzern dar; es enthält insb. keinerlei Funktionen, welche derartige Vertragsabschlüsse zwischen Unternehmern und Verbrauchern ermöglichen. ÖRAG übernimmt – unbeschadet der Bestimmungen der §§ 13 ff ECG – keinerlei Verantwortlichkeit und Haftung für von Nutzern (unabhängig davon, ob diese Unternehmer oder Verbraucher sind) über das Portal ausgetauschte Informationen, egal für welche Zwecke diese verwendet werden.
- 7.2. ÖRAG überwacht darüber hinaus keine Links bzw. Internetseiten, auf die von Nutzern der Plattform mittels Links verwiesen wird, und forscht von sich aus auch nicht nach Umständen, die auf rechtswidrige Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesen Links hinweisen.

## **8. GEWÄHRLEISTUNG**

- 8.1. Da das jeweilige Nutzungsverhältnis unentgeltlicher Natur ist, kommen die gesetzlichen Gewährleistungsregeln der §§ 922 ff ABGB bzw. des VGG darauf nicht zur Anwendung. Es besteht daher – unbeschadet des § 945 ABGB – keine gewährleistungsrechtliche Haftung der ÖRAG für das Portal.

## **9. HAFTUNG**

- 9.1. Die Haftung der ÖRAG und ihrer gesetzlichen Vertreter, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und sonstigen Gehilfen für Vertragsverletzungen ist im Rahmen des jeweiligen Nutzungsverhältnisses (weil dieses als unentgeltliches Rechtsgeschäft zu betrachten ist)
- 9.1.1. gegenüber Verbrauchern auf vorsätzliches sowie grob fahrlässiges Verhalten beschränkt; dies gilt jedoch nicht bei Personenschäden und bei Verletzung von Schutzpflichten; sollte ausnahmsweise ein entgeltliches Rechtsgeschäft zwischen ÖRAG und einem Verbraucher zustande kommen, gilt der Haftungsausschluss für leichte Fahrlässigkeit überdies nur, soweit nicht die Verletzung vertraglicher Hauptleistungspflichten der ÖRAG betroffen ist; und
- 9.1.2. gegenüber Unternehmern – soweit gesetzlich zulässig – auf Vorsatz beschränkt und

insoweit daher jegliche Haftung der ÖRAG für leichte und grobe Fahrlässigkeit generell – mit Ausnahme von Personenschäden – ausgeschlossen.

- 9.2. ÖRAG haftet überdies nicht für durch Downloads verursachte Schäden auf fremden Computersystemen und sonstigen technischen Geräten bzw. für einen allfälligen Verlust und/oder verspäteten oder sonst mangelhaften Empfang von Daten oder Nachrichten, soweit ÖRAG hieran nicht jeweils ein Verschulden trifft. Auch im Falle von Verschulden haftet ÖRAG ausschließlich im Rahmen der Haftungsbeschränkungen des Punktes 9.1 (samt Subabschnitten).
- 9.3. Gegenüber Nutzern, die Unternehmer sind, ist die Haftung für Folgeschäden und entgangenen Gewinn – soweit gesetzlich zulässig – gänzlich ausgeschlossen.

## **10. BEENDIGUNG DES VERTRAGSVERHÄLTNISES, DATENLÖSCHUNG**

- 10.1. Das jeweilige Nutzungsverhältnis ist auf den Zeitraum beschränkt, in welchem der Nutzer zumindest eine der Voraussetzungen des Punktes 2.2 erfüllt. Trifft dies nicht mehr zu, so endet das Nutzungsverhältnis automatisch, ohne dass es einer gesonderten Kündigungserklärung durch eine Partei bedarf.
- 10.2. Jeder Nutzer – soweit er über die jeweiligen Informationen verfügt – ist verpflichtet, ÖRAG auf deren Verlangen unverzüglich alle Auskünfte zu erteilen, welche notwendig sind, um aus Sicht der ÖRAG verlässlich beurteilen zu können, ob der betreffende oder ggf. auch ein anderer Nutzer zumindest eine der Voraussetzungen des Punktes 2.2 erfüllt bzw. ein Umstand existiert, der den Widerruf einer Freischaltung des betreffenden oder ggf. auch eines anderen Nutzers für das Portal gemäß Punkt 2.2 lit c rechtfertigt.
- 10.3. Das Nutzungsverhältnis kann überdies ungeachtet – und unbeschadet – des Punktes 10.1 von jeder Partei jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum jeweiligen Monatsletzten ordentlich gekündigt werden.
- 10.4. Das Recht der Parteien, das Nutzungsverhältnis aus wichtigem Grund frist- und terminlos zu kündigen, bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung durch ÖRAG besteht insbesondere dann, wenn der Nutzer
  - a) die Bestimmungen dieser ANB verletzt und die jeweilige Vertragsverletzung nicht binnen längstens 14 Tagen ab entsprechender Aufforderung seitens ÖRAG bereinigt;
  - b) die Bestimmungen dieser ANB über einen zusammenhängenden Zeitraum von 3 Monaten mindestens dreimal wesentlich verletzt, unabhängig davon, ob die jeweiligen Verletzungen im Einklang mit lit a) rechtzeitig bereinigt werden;
  - c) durch die Nutzung des Portals anwendbare Rechtsbestimmungen und/oder Rechte Dritter verletzt; oder

- d) über einen Zeitraum von drei Jahren nicht auf das Portal zugreift.
- 10.5. Wird das Nutzungsverhältnis mit dem Nutzer wirksam beendet, so ist ÖRAG berechtigt, den Zugang des Nutzers zum Portal zu sperren und ihm jegliche weitere Verwendung der Portalfunktionen zu untersagen.
- 10.6. **ÖRAG ist berechtigt, die im Portal gespeicherten Daten jederzeit ersatz- und sicherungslos zu löschen. ÖRAG übernimmt keine Gewähr dafür, dass auf dem Portal gespeicherte Daten dem Nutzer zeitlich unbegrenzt zur Verfügung stehen. Sollte der Nutzer die entsprechenden Daten zu Archiv- oder Dokumentationszwecken benötigen, so obliegt ihm rechtzeitig die Herstellung etwaiger Sicherungskopien.**

## **11. DATENSCHUTZ**

- 11.1. Datenschutzinformationen sind in der separaten Datenschutzerklärung für das Portal enthalten. Die jeweils geltende Fassung dieser Datenschutzerklärung kann jederzeit im Immobilienportal abgerufen werden.

## **12. ALTERNATIVE STREITBEILEGUNG**

- 12.1. Nutzer, die Verbraucher sind, können sich bei Streitigkeiten betreffend diese ANB an die unter <https://ec.europa.eu/odr> abrufbare Online-Streitbelegungsplattform der Europäischen Kommission wenden. ÖRAG wird jedoch nicht an einem Verfahren vor einer Schlichtungsstelle teilnehmen und ist hierzu auch nicht gesetzlich verpflichtet.

## **13. GERICHTSSTAND UND ANWENDBARES RECHT**

- 13.1. Gegenständliche ANB und sämtliche hierunter wirksam abgeschlossene Nutzungsverhältnisse unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss dessen Kollisionsnormen. Allfällige zwingende gesetzliche Bestimmungen in jenem Staat, in welchem der Nutzer – sofern er Verbraucher ist – seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat und von denen mittels Rechtswahl nicht abgewichen werden darf, bleiben hiervon unberührt.
- 13.2. Ist der Nutzer Unternehmer im Sinne des § 1 UGB, unterliegen sämtliche Streitigkeiten aus und/oder im Zusammenhang mit diesen ANB sowie allen hierunter wirksam abgeschlossenen Nutzungsverhältnissen der ausschließlichen Gerichtsbarkeit des für Wien, Innere Stadt sachlich zuständigen Gerichts. Der Gerichtsstand im Zusammenhang mit Nutzern, die Verbraucher im Sinne des § 1 KSchG sind, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## **14. KUNDENSERVICE UND KONTAKT**

- 14.1. Für allfällige Anfragen und Beschwerden, die das Portal betreffen, kann der Nutzer sich per E-Mail [mieterportal@oerag.at](mailto:mieterportal@oerag.at) den ÖRAG-Kundenservice wenden.

## **15. ZUSTELLUNGEN**

- 15.1. Vertragsrelevante Erklärungen der ÖRAG können dem Nutzer jeweils an die vom Nutzer zuletzt in seinem Nutzerkonto hinterlegte Postanschrift oder E-Mail-Adresse zugestellt werden. Der Nutzer hat die betreffenden Daten über die gesamte Vertragsdauer aktuell zu halten. Verletzt der Nutzer diese Pflicht, so gelten gemäß diesem Punkt 15.1 an die zuletzt bekannt gegebene Postanschrift und E-Mail-Adresse zugestellte Erklärungen von ÖRAG dem Nutzer dennoch als wirksam zugegangen. Hat der Nutzer keine Postanschrift hinterlegt, so reicht die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene E-Mail-Adresse aus.

## **16. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 16.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser ANB oder des jeweiligen Nutzungsverhältnisses unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt jeweils automatisch als durch eine wirksame und durchsetzbar ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Die ggst. Klausel ist auf Nutzungsverhältnisse mit Verbrauchern nicht anzuwenden.