

Allgemeine Geschäftsbedingungen

General Terms & Conditions

- 1 Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (**AGB**) für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen Avantgarde Properties GmbH, Kohlmarkt 6, 1010 Wien, UID ATU66435226, Firmenbuchnummer 360249d (**Makler**) und dem Auftraggeber (**AG**) geschlossenen Vertrages. Soweit die nachstehenden **AGB** mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 jeweils in der derzeit gültigen Fassung im Widerspruch stehen, gehen die **AGB** diesen Bestimmungen vor. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.
 - 2 Abweichende Vereinbarungen können nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der vertretungsbefugten Organe des *Maklers* abgeschlossen werden und bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von dieser Formerfordernis.
 - 3 Angebote des Makler sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -Vermietung oder-Verpachtung durch den Abgeber vorbehalten.
 - 4 Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der *Makler* haftet gegenüber Verbrauchern ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Ist der *AG* kein Verbraucher, so haftet der Makler ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des *Maklers* ist für den einzelnen Schadensfall insgesamt mit der Versicherungssumme von € 100.000,- beschränkt. Für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des *Maklers* ausgeschlossen. Der *Makler* haftet nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, Weiterfresserschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter. Für Personenschäden haftet der Makler im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
 - 5 Ist dem *AG* ein vom *Makler* angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem *Makler* unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Erhalt des Angebotes nachweisbar und schriftlich und unter Offenlegung der Informationsquelle mitzuteilen, andernfalls gilt die Angebotstellung als anerkannt. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.
 - 6 Der Anspruch auf Provision entsteht und wird fällig gemäß §7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts, i.e. die Einigung (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) zum Abschluss eines Vertrages über das vom Makler angebotene Objekt bzw. mit dem namhaft gemachten Interessenten, und entfällt ausschließlich, sofern der *AG* nachweist, dass das Rechtsgeschäft aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Der *Makler* hat gemäß § 6 Abs 3 MaklerG auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsmäßig zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des *Maklers* bzw. zu welcher Zeit es zustande gekommen ist.
- 1 The present General Terms and Conditions take into consideration the provisions of the Regulation of the Austrian Federal Minister for Economic Affairs on Professional and Practice Standards for Estate Agents (IMV), Austrian Civil Code book I (BGBl.) no. 297/1996 as amended in BGBl. II no. 268/2010 and the Austrian Brokers Act, BGBl. no. 262/1996 as amended in BGBl. I no. 34/2012, in the respective current version. Within the meaning of the aforementioned principles, these General Terms and Conditions (GT&C) shall be considered to be agreed and form an integral part of the contract concluded between Avantgarde Properties GmbH, Kohlmarkt 6, 1010 Vienna, Austria, VAT ID ATU66435226, Commercial Register number 360249d (Estate Agent) and the Client. Insofar as the following GT&C may contradict the provisions of the Regulation of the Austrian Federal Minister for Economic Affairs on Professional and Practice Standards for Estate Agents (IMV), BGBl. No. 297/1996 as amended in BGBl. II no. 268/2010 and the Austrian Estate Agents Act, BGBl. no. 262/1996 as amended in BGBl. I no. 34/2012, in the respective current version, the GT&C shall take precedence over these provisions. The other provisions of the IMV and the Estate Agents Act, as well as provisions related to individual agreements, remain unaffected.
 - 2 Agreements to the contrary can only be concluded with the express consent of the Estate Agent's authorised bodies and must be in writing; this also applies to any departure from this requirement to use the written form.
 - 3 The Estate Agent's offers are without obligation and non-binding; subject to prior sale, prior letting or prior lease by the vendor.
 - 4 The details of a property are given with the due care of a prudent estate agent; no liability is accepted for the correctness and completeness of such details that are based on information via a holder of the right of disposal of a property. The Estate Agent is liable to users, irrespective of the legal basis, only in the event of malicious intent or gross negligence. Liability for minor negligence is excluded. If the Client is not a user, the Estate Agent is liable, irrespective of the legal basis, only in the event of malicious intent or exceptional gross negligence. In the event of individual damages, the Estate Agent's liability is limited to a total of €100,000.00 including the insured sum. Liability for minor negligence on the part of the Estate Agent is excluded. The Estate Agent is not liable for indirect damages, consequential damages, damages caused by defects, damages caused by defects with accumulating effect (Weiterfresserschäden), loss of profits, purely financial damages, loss of interest and damages from claims made by third parties. The Estate Agent is liable for personal injury within the scope of legal provisions.
 - 5 If a property offered by the Estate Agent to the Client is already known to the Client to be available for sale, rent or lease, this must be communicated to the Estate Agent immediately, within 48 hours of receipt of the offer at the most, verifiably and in writing and with disclosure of the source of the information. Otherwise the offer shall be considered to be recognised. A breach of this provision is grounds for obligatory payment of commission on conclusion of a contract concerning the property offered.
 - 6 The claim for commission shall arise and become due pursuant to Section 7 of the Estate Agents Act with the legal efficacy of the transaction brokered i.e. agreement (i.e. the concurrence of will or any fulfilment of the conditions) upon conclusion of a contract concerning the property offered by the Estate Agent and the named interested party respectively, and is inapplicable only if the Client proves that the legal transaction has been made for reasons for which he is not responsible. Pursuant to Section 6 para. 3 Estate Agents Act, the Estate Agent also has a claim to commission if the result of his activities has been the completion of a transaction that, even if it is not the transaction to be brokered in accordance with the contract, is one with a financially equivalent purpose. In the event of a condition precedent, the claim to commission shall also apply even if the conditional contract is terminated before the advent of the condition, as long as the condition would nevertheless have arisen without early termination. The commission obligation shall arise following the naming of the brokered transaction partner, irrespective of whether the brokered transaction has been made with or without the intervention of the Estate Agent or at what time it has been made.

7 Der volle Provisionsanspruch entsteht auch

- a. wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird;
- b. wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- c. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- d. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG 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
- e. wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
- f. wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch Verträge die in einem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen erweitert oder ergänzt wird; im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung. Der AG ist verpflichtet den Makler innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.

8 Wird dem Makler ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn

- a. der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
- b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
- c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

9 Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem dem AG oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

10 Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den AG an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom AG erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.

11 Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen. Mit Abschluss des Rechtsgeschäftes sind alle vom AG vertraglich zu erbringenden Zahlungen sofort mit Rechnungserhalt ohne Abzug fällig. Die Provision versteht sich zusätzlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen, somit 4% von Verbrauchern und 9,2% über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 456 UGB von Unternehmen.

12 Der Makler behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem AG noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.

13 Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt vereinbart. Die Bestimmungen des § 4 KSchG bleiben im Übrigen unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.

Die Tätigkeiten des Maklers werden ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden AGB angeboten. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden Ihnen zu reinen Informationszwecken in Englischer Sprache zur Verfügung gestellt. Bitte beachten Sie, dass einzig und allein die deutsche Version unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen rechtliche Gültigkeit hat.

7 The full commission obligation shall also arise

- a. if the contract is concluded at other terms that deviate from the offer;
- b. if the only reason that the transaction described in the brokerage contract is not made in bad faith is that the Client, contrary to the course of negotiations hitherto and without reasonable grounds, neglects a legal act necessary for the completion of the transaction;
- c. if the third party brokered by the Estate Agent completes a transaction with a different business purpose, provided the brokerage of the transaction is within the Estate Agent's area of activity;
- d. if the transaction described in the brokerage contract is completed not with the Estate Agent but with another person, because the Client has notified this person of the opportunity made known to him (the Client) by the Estate Agent, or if the transaction is completed not with the brokered third party but with another person; if the brokered third party has given the other person the transaction opportunity, or
- e. if the transaction with the brokered third party is not completed because a legal or contractual right of pre-emption, right of repurchase or right of entry has been exercised;
- f. and insofar as a contract concerning a transaction brokered through the Estate Agent is extended or supplemented by means of contracts in a temporal and commercial connection; to the extent of the extension and supplementation. The Client undertakes to inform the Estate Agent within 14 days of the conclusion of the new contract.

8 If an exclusive brokerage instruction has been assigned to the Estate Agent the claim for commission still arises if

- a. the exclusive brokerage instruction is terminated early by the Client in contravention of the contract without cause,
- b. the transaction is completed during the term of the exclusive brokerage instruction in contravention of the contract by means of the brokerage of another estate agent commissioned by the Client, or
- c. the transaction is completed during the term of the exclusive brokerage instruction in another manner than by means of the brokerage of another estate agent commissioned by the Client.

9 If the Estate Agent brokers a contract which grants the Client or the brokered third party the time-limited right to complete the relevant transaction via a unilateral declaration (option agreement), 50 per cent of the commission agreed for the brokerage of the main transaction must be paid. The remaining 50 per cent shall become due when the option right is exercised by the beneficiary.

10 The Client must have the prior consent of the Estate Agent before notifying third parties of the properties offered by the Estate Agent or of the interested parties named by the Estate Agent. Such a notification leaves the claim to commission unaffected. Any expenses incurred by the Estate Agent due to additional instructions given by the Client must be separately remunerated, even if the desired legal transaction is not completed.

11 The amount of commission shall be determined according to the prices valid at the time of the conclusion of the contract and that are stated in the offer. On conclusion of the legal transaction, all contractually required payments shall become due immediately and without default as soon as the invoice is received. The commission is subject to legally applicable VAT. In the event of arrears, the Estate Agent is entitled to request the legal interest accruing to the gross amount due, thus 4% from users and, from companies, 9.2% above the current base rate pursuant to Section 456 Austrian Commercial Code (UGB).

12 The Estate Agent reserves the right to make recourse to the services of another estate agency for the purpose of initiating the legal transaction that is to be brokered if this seems expedient for increasing the brokerage chances; no additional expenses shall accrue either to the Client or to interested parties introduced by him.

13 The place of performance is Vienna. The exclusive court of jurisdiction for any disputes resulting from this contract is agreed to be Vienna Innere Stadt. The provisions of Section 4 Austrian Consumer Protection Act (KSchG) remain otherwise unaffected. Austrian law, to the exclusion of the conflict of law rules of private international law and excluding the UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods, is agreed to apply to all disputes between the contracting parties.

The Estate Agent's activities are offered exclusively on the basis of the present GT&C. Any acceptance of business transactions shall be considered as implicit consent to these GT&C.

The General Terms and Conditions have been made available to you in English purely for purposes of information. Please note that only the German-language version of our General Terms and Conditions is legally valid.