

Allgemeine Geschäftsbedingungen

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 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.

Общие Коммерческие Условия

1 Настоящие коммерческие условия учитывают положения постановления федерального министра в отношении хозяйственных вопросов о правилах поведения и практики для маклеров по торговле недвижимостью (IMV), Вестник федерального законодательства № 297/1996 в редакции Вестника федерального законодательства II № 268/2010, а также «Закон о маклерской деятельности», Вестник федерального законодательства № 262/1996 в редакции Вестника федерального законодательства I № 34/2012 соответственно в редакции, действительной на данный момент. В смысле названных законных основ данные Общие коммерческие условия (ОКУ) считаются согласованными и являются неотъемлемой частью договора, заключенного между компанией Avantgarde Properties GmbH, Kohlmarkt 6, 1010 Вена, Австрия, ИД плательщика НДС ATU66435226, номер коммерческого реестра 360249d («Маклер»), и заказчиком («Заказчик»). Если указанные далее ОКУ и положения постановления федерального министра в отношении хозяйственных вопросов о правилах поведения и практики для маклеров по торговле недвижимостью (IMV), Вестник федерального законодательства № 297/1996 297/1996 в редакции Вестника федерального законодательства II № 268/2010, а также «Закон о маклерской деятельности», Вестник федерального законодательства № 262/1996 в редакции Вестника федерального законодательства I № 34/2012 соответственно в редакции, действительной на данный момент, противоречат друг другу, то более приоритетное значение по сравнению с данными положениями имеют ОКУ. Прочие положения Постановления о деятельности маклеров по торговле недвижимостью (IMV) и «Закон о маклерской деятельности» (MaklerG), а также положения, основывающиеся на индивидуальном соглашении, остаются в силе.

2 Соглашения, которые не соответствуют вышеизложенному условию, могут быть заключены только в письменной форме и только с явно выраженного согласия уполномоченных на представительство Маклера органов; это условие действительно также для отмены данного требования относительно формы соглашения.

3 редложения Маклера являются свободными и необязательными; за сдающим лицом остается право на посредническую продажу и промежуточную сдачу в аренду или в наем.

4 Данные об объекте составляются со всей добросовестностью честного маклера по торговле недвижимостью; правильность и полнота подобных данных, основывающихся на информации об объекте, которую предоставил распорядитель, не гарантируется. Независимо от правового основания Маклер несет ответственность перед потребителями только при наличии злого умысла и грубой халатности. Ответственность за легкую неосторожность исключена. Если Заказчик не является потребителем, то Маклер независимо от правового основания несет ответственность только при наличии злого умысла и ярко выраженной грубой халатности. Ответственность Маклера за отдельный страховой случай ограничена страховой суммой в 100 000,- евро в целом. Ответственность Маклера за легкую неосторожность исключена. Маклер не несет ответственности за косвенные убытки, отдаленные убытки, убытки вследствие недостаточного исполнения обязательств, последующие распространяющиеся убытки, упущенную прибыль, прямые имущественные убытки, убытки от выплаты процентов и убытки, возникающие на основании претензий третьих лиц. За физический ущерб Маклер несет ответственность в рамках положений законодательства.

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.

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.

5 Если предложенный Маклером объект уже известен Заказчику как находящийся в продаже, сдаваемый в наем или аренду, то об этом необходимо незамедлительно сообщить Маклеру, не позднее чем в течение 48 часов с момента получения предложения, с доказательствами, в письменном виде и с раскрытием источника информации, в противном случае данное предложение считается признанным. При заключении договора о предложенном объекте при несоблюдении данного положения Заказчик все равно обязан выплатить комиссионное вознаграждение.

6 Право на комиссионное вознаграждение возникает и вступает в действие согласно статье 7 «Закон о маклерской деятельности», если осуществляемая сделка имеет юридическую силу, т. е. возникает соглашение (обоюдное согласие или возможное наступление условия) о заключении договора о предложенном Маклером объекте или с названными заинтересованными лицами, и теряет свою силу только, если Заказчик может доказать, что правовая сделка не осуществляется по причинам, не зависящим от него. Согласно статье 6, пункту 3 «Закон о маклерской деятельности» Маклер имеет право на комиссионное вознаграждение также в том случае, если на основании его деятельности осуществляется не согласованная в договоре сделка, а сделка, которая является экономически равноценной согласованной в договоре. В случае временно препятствующего условия право на комиссионное вознаграждение остается в силе, даже если условленный договор оказывается расторгнут перед вступлением условия в силу, а условие все же вступило в силу без досрочного расторжения. Обязательство выплатить комиссионное вознаграждение становится действительным после выявления, являющегося посредником, участника сделки независимо от того, осуществлялась ли сделка с или без посредничества Маклера и в какое время она состоялась.

7 Полное право на комиссионное вознаграждение также возникает:

- a. если договор заключается согласно другим, отличающимся от предложения условиям;
- b. если сделка, обозначенная в договоре о посредничестве, несмотря на добросовестность сторон, не вступает в силу только потому, что Заказчик, вопреки предшествующим переговорам, без уважительной причины отклоняет юридический акт, необходимый для заключения сделки;
- c. если с третьим лицом, назначенным на роль посредника Маклером, заключается другая, идентичная по цели сделка, при условии, что осуществление сделки входит в круг задач Маклера;
- d. если сделка, обозначенная в договоре о посредничестве, заключается не с Заказчиком, а с другим лицом, так как Заказчик сообщил этому лицу о согласованной с Маклером возможности заключения сделки, или же сделка заключается не с назначенным на роль посредника третьим лицом, а с другим лицом; так как назначенное на роль посредника третье лицо сообщило другому лицу о возможности заключения сделки;
- e. если сделка заключается не с назначенным на роль посредника третьим лицом, так как реализуется законное или договорное право преимущественной покупки, право обратной покупки или право представления;
- f. если и как только договор о сделке, осуществляемой с посредничеством Маклера, расширяется или дополняется договорами, которые связаны с ним по времени или с экономической точки зрения; в размере расширения или дополнения. Заказчик обязан известить Маклера в течение 14 дней с момента заключения нового договора.

8 В случае заключения с Маклером эксклюзивного соглашения о предоставлении посредничества, право на комиссионное вознаграждение также возникает, если:

- a. эксклюзивное соглашение о предоставлении посредничества в нарушение договора преждевременно расторгается Заказчиком без важной причины;
- b. во время действия эксклюзивного соглашения о предоставлении посредничества, сделка состоялась в нарушение договора при посредничестве другого нанятого Заказчиком маклера;
- c. во время действия эксклюзивного соглашения о предоставлении посредничества, сделка состоялась в нарушение договора иным образом, чем при посредничестве другого нанятого Заказчиком маклера.

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 zuzüglich 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 aus vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB.

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

9 Если *Маклер* является посредником в рамках договора, на основании которого Заказчику или назначенному на роль посредника третьему лицу предоставляется временное право односторонним заявлением осуществить соответствующую сделку (опционный договор), то при заключении опционного договора необходимо заплатить 50 процентов от комиссионного вознаграждения для осуществления основной сделки. Остальные 50 процентов необходимо уплатить при использовании права на оптацию правообладателем.

10 Любое разглашение Заказчиком информации о предложенных *Маклером* объектах или названных им заинтересованных лицах третьим лицам, требует предварительного согласия со стороны *Маклера* и не лишает права на комиссионное вознаграждение его юридической силы. Расходы *Маклера*, возникающие на основании дополнительных заказов, поданных Заказчиком, рассматриваются отдельно и подлежат возмещению, даже если желаемая правовая сделка не заключается.

11 Размер комиссионного вознаграждения зависит от цен, действительных на момент заключения договора и указанных в предложении. После заключения правовой сделки Заказчик должен в момент получения счета незамедлительно и без вычетов осуществить все платежи на основании договора. Комиссионное вознаграждение рассчитывается с учетом налога с оборота, установленного законом. В случае задержки платежа *Маклер* имеет право затребовать проценты, установленные законом, с подлежащей выплате суммы брутто, т. е. 4 % от потребителей и 9,2 % в соответствии с фактической учетной ставкой с предприятий согласно статье 456 Коммерческого кодекса Австрии (UGB).

12 *Маклер* оставляет за собой право воспользоваться услугами другого брокерского агентства для целей подготовки осуществляемой правовой сделки, если это представляется целесообразным для повышения шансов удачного посредничества; из этого не возникает никаких дополнительных издержек как для Заказчика, так и для привлеченных к сделке заинтересованных лиц.

13 Место исполнения – г. Вена. Возможные спорные вопросы на основании данного договора являются предметом исключительной подсудности судов Внутреннего города Вены. В остальном положения статьи 4 «Закон о защите прав потребителей» остаются в силе. Все споры между сторонами договора рассматриваются в рамках австрийского права за исключением коллизионных норм международного частного права и конвенции ООН о договорах международной купли-продажи товаров.

Услуги *Маклера* предлагаются исключительно на основании настоящих ОКУ. Любые деловые отношения осуществляются при безоговорочном согласии с данными ОКУ.

Общие коммерческие условия предоставляются Вам на русском языке исключительно в информативных целях. Просим принять к сведению, что только немецкая версия наших, «Общих коммерческих условий» имеет законную силу.