

Allgemein

- (1) Die Avantgarde Properties GmbH, Seitzergasse 6, A-1010 Wien (in der Folge der „Makler“) vermittelt unabhängig von ihren oder dritten Interessen, Miet- und Kaufverträge zwischen dem Abgeber einerseits und dem Käufer andererseits.
- (2) Der Makler erbringt seine Leistungen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Maklergesetzes BGBl 262/1996, der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Ständes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV, BGBl 297/1996), des Konsumentenschutzgesetzes BGBl 140/1979 sowie des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG BGBl. I Nr. 33/201) in ihrer jeweils geltenden Fassung, dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden „AGB“) und einem mit dem Kunden abgeschlossenen Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers.
- (3) Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB. Die Avantgarde Properties GmbH wird ausschließlich aufgrund dieser AGB tätig. Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter und dergleichen gelten ausdrücklich als abbedungen.
- (4) Sämtliche vom Makler zur Verfügung gestellten Objektinformationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers bzw. Vermieters für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.
- (5) Angebote des Maklers sind so lange freibleibend und unverbindlich, bis eine schriftliche Annahmeerklärung des Abgebers vorliegt.
- (6) Sollte einem Kunden ein Objekt, das ihm vom Makler angeboten wird, bereits zuvor direkt vom Abgeber oder einem Dritten angeboten worden sein, so hat der Kunde den Makler hierüber unverzüglich, längstens jedoch binnen 48 Stunden ab Erhalt des Anbots des Maklers nachweisbar und schriftlich über diesen Umstand zu informieren, andernfalls ein Provisionsanspruch des Maklers begründet wird.
- (7) Die AGB gelten ab Vertragsabschluss zwischen dem Makler und dem Kunden und ergänzen den mit dem Kunden abgeschlossenen Maklervertrag.

Provision

- (1) Der Makler wird grundsätzlich entgeltlich tätig. Das Vermittlungshonorar gem. §§ 6 und 7 MaklerG iVm der IMV wird bei Abschluss eines vermittelten Rechtsgeschäftes fällig.
- (2) Der Provisionsanspruch entsteht daher, wenn nach Abschluss des Maklervertrages der Makler auf Grund dieses Vertrages die vereinbarte Tätigkeit erbringt und das im Maklervertrag genannte Geschäft zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten rechtswirksam zu Stande kommt. Auch die bloße Namhaftmachung eines Dritten begründet einen Provisionsanspruch.
- (3) Wird ein Vertrag vermittelt, der dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zu Stande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss dieses Optionsvertrages 50% der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die weiteren 50% werden mit Ausübung des Optionsrechts durch den Berechtigten fällig. Ist die Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf Vermittlung eines Optionsvertrages gerichtet und kommt dieser zu Stande, wird dagegen die volle Provision mit Abschluss des Optionsvertrages fällig.
- (4) Wird ein vom Makler vermittelter Vertrag innerhalb von drei Jahren erweitert oder ergänzt, so ist eine Provision auch für den neuen Vertrag zu entrichten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler solche Ergänzungen oder Erweiterungen binnen 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages zur Kenntnis zu bringen.
- (5) Unabhängig davon gilt § 15 Abs 1 MaklerG, wonach der Auftraggeber eine Entschädigung oder einen Ersatz für Müheverwaltung bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg zu leisten hat, sofern das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft über Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt; das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsmöglichkeit bekanntgegeben hat, oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (6) Weiters gilt eine solche Leistung bei einem Alleinvermittlungsauftrag für den Fall vereinbart, dass der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird; das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist, oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.
- (7) Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen. Im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem vermittelten Objekt stehende Erweiterungen des zwischen dem Kunden und dem Abgeber abgeschlossenen Vertrages wirken sich auf die Höhe des Provisionsanspruches aus, sofern diese Erweiterungen binnen sechs Monaten nach Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Vertrages vereinbart werden.
- (8) Alle angegebenen Preise sind Nettobeträge und verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren werden getrennt ausgewiesen.
- (9) Alle vom Kunden vertraglich zu erbringenden Zahlungen sind binnen 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig. Zahlungen gelten erst als getätigt, wenn sie auf dem Konto des Maklers eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisungen trägt der Kunde.
- (10) Kommt der Kunde mit der Zahlung der Rechnung in Verzug und wurde er unter Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist erfolglos gemahnt, so sind allenfalls nach bereits erfolgter Rechnungslegung gewährte Nachlässe obsolet und die ursprünglich vereinbarte Provisionshöhe fällig. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen als vereinbart und ist Avantgarde Properties GmbH berechtigt angemessene Mahnspesen gem. Inkasso-Verordnung BGBl. Nr. 141/1996 in der jeweils geltenden Fassung zu verrechnen. Bei Verbrauchern gem. § 1 KSchG werden pauschal EUR 20 an Mahnspesen in Rechnung gestellt.
- (11) Die Zurückbehaltung von Zahlungen, die nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruhen oder die Aufrechnung mit Gegenforderungen, die nicht rechtskräftig festgestellt sind, ist unzulässig.
- (12) Sind mehrere Auftraggeber oder auf einer Seite des Rechtsgeschäfts mehrere Vertragspartner beteiligt, so hatten sie jeweils zur ungeteilten Hand.

General Terms and Conditions

General

- (1) Avantgarde Properties GmbH, Seitzergasse 6, A-1010 Vienna (“Broker“) brokers without any conflicts of interest of their own or third parties lease agreements and purchase agreements between the seller and the buyer.
- (2) The Broker renders their services with the care of a prudent business owner in accordance with the statutory provisions and in particular the Austrian Brokers Act (Maklergesetz, Federal Law Gazette 262/1996), the Ordinance of the Federal Ministry for Economic Affairs on the Professional Code of Conduct and Practice of Real Estate Brokers (IMV, Federal Law Gazette 297/1996), the Consumer Protection Law (Federal Law Gazette 140/1979), and the Distance Selling and Off-Premises Transactions Law (FAAG, Federal Law Gazette I No. 33/201), as amended in each case, these General Terms and Conditions (“these Terms”), and a brokerage agreement made with the Client.
- (3) Any initiation of business transactions is deemed an unconditional agreement to these Terms. Avantgarde Properties GmbH therefore works solely based on these Terms. Other terms of business, contractual forms and the like expressly do not apply.
- (4) Any and all information provided by the Broker concerning properties is based on the details provided by the relevant seller or lessor and there is no guarantee whatsoever as to its completeness or correctness.
- (5) Offers from the Broker are non-binding and subject to change until a written declaration of acceptance on the part of the seller is received.
- (6) Should the Client have previously received an offer for a property directly from the seller or a third party, the Client must inform the Broker without delay about this fact in a provable and written form, in any case within 48 hours of receipt of the offer for the same property from the Broker, otherwise the Broker’s entitlement to commission is established.
- (7) These Terms apply from the conclusion of the Agreement between the Broker and the Client and supplement the Brokerage Agreement made with the Client.

Commission

- (1) In principle, the Broker works for payment. Pursuant to Sections 6 and 7 of the Brokers Act, in conjunction with the Ordinance of the Federal Ministry for Economic Affairs on the Professional Code of Conduct and Practice of Real Estate Brokers, the brokerage fee is due upon the conclusion of a legal transaction brokered.
- (2) Therefore, the entitlement to commission is acquired if after the conclusion of the Brokerage Agreement, the Broker performs the activity agreed to within that Agreement and the transaction mentioned in the Brokerage Agreement between the principal and the third party is validly concluded. Mere mention of a third party is sufficient to entitle the Broker to commission.
- (3) In the event an agreement is brokered, which grants the principal or the third party named in it a temporary right to close the relevant transaction by unilateral declaration (option agreement), 50% of the commission fee agreed to for brokering the main transaction is due upon the conclusion of such an option agreement. Should any entitled person exercise this option, the other 50% becomes due. If the brokerage activity is directed toward negotiation of an option agreement from the beginning and that agreement is concluded, the full commission fee is nevertheless due upon the conclusion of that option agreement.
- (4) If an agreement negotiated by the Broker is expanded or amended within three years, a commission fee must be paid for the new agreement as well. The principal must notify the Broker of such expansions or amendments within 14 days after conclusion of the new agreement. Irrespective of that, Section 15(1) of the Brokers Act shall apply, according to which the principal must pay compensation or remuneration for work performed up to the amount of the commission agreed to or in accordance with local custom, even if no successful negotiation is attributable to the Broker, if the transaction specified in the Brokerage Agreement does not materialize despite good faith merely because the principal fails to perform without reasonable grounds a legal act necessary for the conclusion of that transaction contrary to what was previously negotiated; if another transaction different in purpose is concluded with the third party named by the Broker, insofar as the brokerage of the transaction falls within the scope of activity of the Broker; if the transaction indicated in the Brokerage Agreement is not concluded with the principal but with another person because the principal informed this other person of the transaction opportunity he/she was informed of by the Broker, or if the transaction is not closed with the named third party but with another person because the third party named by the Broker disclosed this transaction opportunity to that person, or the transaction is not closed with the named third party because a statutory or contractual right of first refusal, repurchase or pre-emption is exercised.
- (5) Furthermore such a payment is deemed agreed with an Exclusive Brokerage Agreement in the event that the Exclusive Brokerage Agreement is terminated early by the principal without valid grounds in breach of the agreement; the transaction is closed in breach of the agreement during the term of the Exclusive Brokerage Agreement by the brokerage of another broker commissioned by the principal, or the transaction is closed during the term of the Exclusive Brokerage Agreement in a way other than by brokerage of another broker commissioned by the principal. The amount of commission shall be determined according to the prices valid at the time of conclusion of the agreement and that are stated in the offer. Amendments of the agreement made between the Client and the seller due to the economic context of the property brokered affect the amount of commission entitlement as far as these amendments are agreed within six months after the original agreement has taken effect.
- (6) All prices stated are net and in euro. Value-added tax and any additional charges are stated separately.
- (7) All payments to be made by the Client are payable within 14 days of the date of invoice without any deduction. Payments are only deemed effected once received in the Broker’s account. The risk of faulty or delayed bank transfers shall be borne by the Client.

Wechselseitige Pflichten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen (§ 3 Abs 2 MaklerG).

(2) Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben. So hat der Makler es beiden Auftraggebern mitzuteilen, sobald er als Doppelmakler tätig wird. Er hat jedenfalls potentiell wichtige und entscheidungsrelevante Informationen, über die er verfügt, dem Auftraggeber weiterzugeben.

(3) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler über sämtliche das zu vermittelnde Objekt bzw. das Rechtsgeschäft betreffende Tatsachen richtig und vollständig sowie über nachträglich eintretende Änderungen zu informieren. Der Auftraggeber hat den Makler entsprechend zu informieren, wenn er das in Aussicht genommene Geschäft bereits anderweitig abgeschlossen hat oder aus anderen Gründen nicht mehr daran interessiert ist. Auch hat der Auftraggeber den Makler über den Abschluss eines vom Makler vermittelten Geschäftes zu informieren.

(4) Der Makler verpflichtet sich, die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren, auch für den Fall, dass er als Doppelmakler tätig wird.

Datenschutz

(1) Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten auch unter Anlegung von Verbindungsdaten, vom Makler gespeichert werden. Diese Daten werden auf Wunsch des Kunden gelöscht, sofern der zur Speicherung erforderliche Zweck wegfällt.

Gewährleistung

(1) Der Makler haftet dem Kunden gegenüber aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen.

(2) Der Makler haftet für den mit Kenntnis des Auftraggebers mit einzelnen Teilleistungen beauftragten Dritten nur für Auswahlverschulden.

Konsumentenschutz

(1) Hinsichtlich Kunden, die Verbraucher sind, wird auf die Bestimmungen des KSchG und FAGG, insbesondere auf das in § 11 FAGG geregelte Rücktrittsrecht hingewiesen:

1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten.

2) Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

(2) § 3a KSchG

1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Verantwortung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,

2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,

2. der Abschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder

3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

(5) § 30a KSchG

1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach §§ 11 ff. FAGG – zustehen, bleiben unberührt.

4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

(10) If the Client is in default with payment of the invoice or has been reminded unsuccessfully with an additional two-week period granted, any discounts granted after the rendering of accounts are obsolete and the amount of commission agreed originally is due. In the event of default in payment, the statutory default interest is deemed agreed and Avantgarde Properties GmbH is entitled to charge reasonable reminder fees pursuant to the Debt Collection Ordinance (Inkasso-Verordnung, Federal Law Gazette 141/1996), as amended. Consumers as defined by Section 1 Consumer Protection Law are charged a reminder fee of EUR 20 flat.

(11) Withholding payments not based on the same contractual relationship or offsetting against counterclaims not determined finally by a court is not permitted.

(12) If there are several principals, or either side of the legal transaction has several contractual partners, they shall be jointly and severally liable.

Mutual Obligations

(1) The principal must support the Broker honestly in the exercise of their brokerage activity and refrain from passing on business opportunities disclosed to him/her (Section 3(2) Brokers Act).

(2) Broker and principal are obliged to exchange necessary information for carrying out the contract. The Broker must notify both principals if the Broker becomes employed as dual broker. The Broker must always pass on information they possess to the principal that is potentially important and relevant for making decisions.

(3) The principal must inform the Broker of any and all facts correctly and completely concerning the property to be brokered and the legal transaction as well as any changes that may occur. The principal must inform the Broker if he/she has concluded the contemplated transaction elsewhere or is no longer interested in it for any other reason. Furthermore, the principal must inform the Broker regarding the conclusion of a transaction negotiated by the Broker.

(4) The Broker undertakes to protect the principal's best interests honestly and carefully, even in the event the Broker becomes active as dual broker.

Data Protection

(1) The Client agrees that their data will be kept by the Broker including the recording of call details. Such data will be deleted on the Client's request to the extent that the purpose requiring storage ceases to exist.

Warranty

(1) The Broker shall be liable to the Client based on the statutory warranty and liability provisions.

(2) The Broker shall be liable for culpa in eligendo only for third parties commissioned with the performance of partial services with the knowledge of the principal.

Consumer Protection

(1) Regarding clients who are consumers, reference is made to the provisions of the Consumer Protection Law, as well as the Distance Selling and Off-Premises Transactions Law and in particular to the right to cancel a contract provided for in Section 11 thereof.

1) The consumer can cancel a distance selling contract or a contract made off premises within 14 days without giving a reason.

2) The time limit for cancellation commences with service contracts on the day of conclusion of the contract.

(2) Section 3a Consumer Protection Law

1) The consumer may withdraw their application for a contract or cancel the contract if circumstances significant for their consent which the business owner represented as probable during the contract negotiations do not occur at all or occur to a substantially lesser degree.

2) Significant circumstances within the meaning of Subsection 1 are:

1. The expectation of a third party's contribution or consent as required for the service to be rendered by the business owner or used by the consumer,
2. The prospect of tax benefits,
3. The prospect of public subsidies, and
4. The prospect of a loan.

3) The contract may be cancelled within a week. The time limit shall commence when it becomes obvious to the consumer that the circumstances mentioned in Subsection 1 do not occur or occur only to a substantially lesser degree and the consumer has been furnished with written information concerning this right to cancel. However, the right to cancel expires one month after the complete performance of the contract by both parties, or, in the case of bank and insurance contracts of a term of more than one year, one month after the contract has been concluded.

4) The consumer shall have no right to cancel if

1. He/she knew or must have known during the contract negotiations that the significant circumstances will not occur or occur only to a substantially lesser degree,
2. An exclusion of the right to cancel has been negotiated on a case-by-case basis, or
3. The business owner agrees to make a reasonable adjustment to the contract.

5) Section 3(4) shall apply mutatis mutandis to the notice of cancellation.

(3) Section 30a Consumer Protection Law

1) If a consumer furnishes a contractual declaration regarding the acquisition of a tenancy right, any other right of use or enjoyment or condominium ownership of an apartment, a single-family house or land suitable for the building of a single-family house on it on the same day that he/she has inspected the contractual object for the first time, he/she may cancel his/her contractual declaration provided that such acquisition is intended to cover an urgent need on the part of the consumer or any close relatives.

2) The cancellation may be declared within one week after the consumer has furnished his/her contractual declaration. If a broker has been involved and the notice of cancellation is addressed to such broker, the cancellation shall also apply to the brokerage agreement made within the contractual declaration. Furthermore, Section

Rechtswahl und Gerichtsstand

(1) Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechts.

(2) Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit Verträgen zwischen dem Kunden und dem Makler wird die ausschließliche Zuständigkeit des Handelsgerichts Wien vereinbart. Für Verbraucher gilt § 14 KSchG, sofern der bei Geschäftsabschluss bestehende ordentliche Wohnsitz oder ständige Aufenthalt.

(3) Der Makler behält sich jedoch das Recht vor, eigene Ansprüche auch bei jedem anderen Gericht, sowohl im In- als auch im Ausland geltend zu machen, in dessen Sprengel der Auftraggeber seinen Sitz, Wohnsitz, seine Niederlassung, Vermögen oder sonstigen Aufenthalt hat.

(4) Erfüllungsort ist Wien, 1. Bezirk.

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen der AGB erlangen mit Beginn des Monats der der Verständigung des Kunden folgt Rechtsgültigkeit für alle gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbedingungen, sofern bis zu diesem Zeitpunkt nicht ein schriftlicher Widerspruch des Kunden beim Makler eingelangt ist. Als Verständigung in diesem Sinne gilt auch – es sei denn es handelt sich um einen Verbraucher gem. § 1 KSchG – die Kundmachung der AGB auf der Website des Maklers unter www.avantgardeproperties.com.

(2) Sofern dem keine zwingende gesetzliche Regelung entgegensteht, gehen die AGB der gesetzlichen Regelung vor. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ungültig oder undurchsetzbar sein, wird dadurch der Restvertrag nicht berührt. Die Bestimmung gilt als eine dem Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht am nächsten kommende Bestimmung ersetzt.

3(4) applies to the notice of cancellation.

3) The time limit set forth in Subsection 2 commences only as soon as the consumer has received a duplicate of his/her contractual declaration and written information concerning his/her right to cancel. However, the right to cancel expires at the latest one month after the day of the first inspection of the property. Any rights to cancel to which the consumer is entitled pursuant to other provisions – in particular pursuant to Sections 11 et seq. Distance Selling and Off-Premises Transactions Law – remain unaffected.

4) Payment of any earnest money, forfeit money or down payment prior to expiry of the cancellation period cannot be agreed validly.

Choice of Law and Jurisdiction

(1) The parties agree that only Austrian law shall apply.

(2) Any dispute connected with or arising from contracts between the Client and the Broker is subject to the exclusive jurisdiction of the Commercial Court, Vienna. For consumers, Section 14 of the Consumer Protection Law shall apply, i.e. the normal residence or permanent residence existing upon the conclusion of the transaction.

(3) However, the Broker reserves the right to assert their own claims in any other court, in Austria and abroad, in whose district the Client has their registered office, residence, domicile or other abode.

(4) Place of performance is Vienna, 1st district.

Final Provisions

(1) Changes of these Terms become effective at the beginning of the month following the notification of the Client for all current and future terms and conditions unless by that point in time a written objection from the Client has been received by the Broker. In this sense, the General Terms and Conditions publication on the Broker's website at www.avantgardeproperties.com also serves as notification – except with regard to consumers as defined by Section 1 of the Consumer Protection Law.

(2) In so far as it does not conflict with mandatory statutory provisions, the General Terms and Conditions override any statutory provision. If any provision of these Terms is or becomes invalid or unenforceable, this shall not affect the validity of the remainder of the contract. The provision is deemed replaced by any such provision that reflects as closely as possible the economic purpose intended by the parties.