



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) und weitere Informationen

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle durch die Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN durchgeführte Vermittlungstätigkeiten (Kauf, Verkauf und Tausch, Miete und Pacht).

RUSSINOV IMMOBILIEN wird ausschließlich auf Basis dieser AGB tätig. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt als vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB und Abschluss eines Vermittlungsvertrages (dies gilt auch für die Duldung der Tätigkeiten der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN). Andere Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter etc. des Auftraggebers (nachfolgend abgekürzt mit „AG“) gelten als abgedungen.

1 Vermittlungsvertrag

Der Vermittlungsvertrag bildet die Grundlage der Maklertätigkeit. Der AG ist verpflichtet, RUSSINOV IMMOBILIEN bei der Vermittlungstätigkeit zu unterstützen. Der AG ist im Besonderen verpflichtet:

- (a) RUSSINOV IMMOBILIEN über sämtliche das zu vermittelnde Objekt betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren,
- (b) über die Gelegenheit zum Abschluss eines von RUSSINOV IMMOBILIEN zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vollständig Verschwiegenheit zu bewahren;
- (c) sämtliche für die Gültigkeit des von RUSSINOV IMMOBILIEN zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen, sowie jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren schriftliche Auskunft zu erteilen.

Verletzt der AG die vorstehenden Verpflichtungen, so wird er RUSSINOV IMMOBILIEN gegenüber schadenersatzpflichtig, dies gilt auch für einen entgangenen Gewinn.

Der AG nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Angebote von Seiten RUSSINOV IMMOBILIEN aufgrund der, vom anderen Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben erfolgen und eine Haftung der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen ist.

Die Haftung wird ausschließlich auf unmittelbare und vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden beschränkt. Eine darüber hinausgehende Schadenersatzpflicht der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN wird ausdrücklich ausgeschlossen.

2 Vermittlungsprovision

Das Anrecht auf eine Vermittlungsprovision für RUSSINOV IMMOBILIEN entsteht, wenn durch die Vermittlung (auch Namhaftmachung) der Firma RUSSINOV IMMOBILIEN ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Zwangsversteigerung oder dgl.) rechtswirksam zustande kommt und unterfertigte Verträge über das Rechtsgeschäft vorliegen.

Das Anrecht auf eine Vermittlungsprovision entsteht auch dann, wenn ein anderes als vereinbartes Rechtsgeschäft z. B. Kauf statt Miete abgeschlossen wird, oder durch die von RUSSINOV IMMOBILIEN vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z.B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird. Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von RUSSINOV IMMOBILIEN genannten Interessenten sondern mit eintrittsberechtigten Personen abgeschlossen wird (z.B. Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, etc.), ist die vereinbarte Vermittlungsprovision gleichfalls zu entrichten.

Als verdienstlich in diesem Sinn gilt es auch, wenn und soweit ein von RUSSINOV IMMOBILIEN vermittelter Vertrag innerhalb von drei Jahren durch einen oder mehrere Verträge erweitert oder ergänzt wird; in diesem Fall ist die Provision oder sonstige Vergütung auch für den neuen Vertrag zu entrichten. Der AG ist verpflichtet, RUSSINOV IMMOBILIEN von solchen Ergänzungen oder Erweiterungen des ursprünglich von RUSSINOV IMMOBILIEN vermittelten Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.

Darüber hinaus hat der AG an RUSSINOV IMMOBILIEN eine Entschädigung in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstigen Vergütung zu leisten, wenn

(a) 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;

(b) mit dem von RUSSINOV IMMOBILIEN vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN fällt;

(c) das im Vermittlungsvertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG dieser die ihm von RUSSINOV IMMOBILIEN bekanntgegebene 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 bekanntgegeben hat, oder

(d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

3 Höhe der Vermittlungsprovision

Die Höhe der vereinbarten Vermittlungsprovision ist schriftlich festzuhalten, aber auch mündlich getroffene Vereinbarungen sind rechtswirksam. Vereinbarungen sind nur im Sinne der Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. Nr. 323/1978 i.d.g.F. über die Ausübungsregeln für Immobilienmakler, rechtswirksam.

Es werden die jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen genannten Höchstsätze an Provisionen vereinbart, sofern RUSSINOV IMMOBILIEN dem AG nicht schriftlich etwas anderes bestätigen.

Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet-, Pachtpreis dar. RUSSINOV IMMOBILIEN ist berechtigt, Vermittlungsprovisionen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zzgl. der gesetzlichen MwSt. von 20% zu vereinbaren.

Im Falle eines Tausches gilt als Wert bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert, der höhere Verkehrswert.

Werden von RUSSINOV IMMOBILIEN vermittelte befristete Mietverhältnisse verlängert, so gilt bei einer aufgrund dieser Verlängerung zustande gekommenen Gesamtmietdauer von mindestens zwei Jahren, jedoch nicht mehr als drei Jahren, eine Ergänzungsprovision oder sonstige Vergütung des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart. Beträgt die Gesamtmietdauer mehr als drei Jahre, so gilt eine Ergänzungsprovision oder sonstige Vergütung in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses als vereinbart; dies jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

4 Fälligkeit der Vermittlungsprovision

Die Fälligkeit der Vermittlungsprovision wird bei Unterzeichnung des Mietanbot bzw. Kaufanbot oder Unterzeichnung des Miet-/ oder Kaufvertrags zahlbar fällig. RUSSINOV IMMOBILIEN hat ebenfalls Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin sowie auf eine Ausfertigung der Kauf-/ Mieturkunde.

Die Vermittlungsvergütung ist innerhalb von zehn Tagen nach Rechnungslegung ohne Abzug eines Skontos auf das von der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN bekannt gegebene Konto zu bezahlen. Vermittlungsvergütungen sind ausschließlich an die Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN zu entrichten, die entsprechende Rechnungen oder Zahlscheine zur Verfügung stellt.

Zahlungen gelten als rechtzeitig geleistet, wenn die Gutbuchung des Rechnungsbetrages auf dem Konto der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN innerhalb der vorgesehenen Zahlungsfrist (zehn Tage nach Rechnungslegung) einlangt.

Eine Aufrechnung gegen die Ansprüche von RUSSINOV IMMOBILIEN mit Gegenforderungen, welcher Art auch immer, ist ausgeschlossen, es sei denn zwingende gesetzliche Vorschriften stehen dieser Abrede entgegen.

5 Verzugsfolgen

Im Falle des Verzuges gelten Verzugszinsen im Ausmaß von 12 % p. a. ab dem Verzugsbeginn, somit ab dem 11. Tag ab Rechnungsdatum als vereinbart; durch diese Zinsvereinbarung werden Ansprüche auf Ersatz höherer Zinsen nicht beeinträchtigt.

Der Vertragspartner verpflichtet sich für den Fall des Verzuges, die die Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN durch Einschaltung eines Rechtsanwaltes oder Inkassobüros entstehenden Mahn- und Inkassospesen, soweit diese zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind, sowie allfällige Kosten für Meldeauskünfte und sonstiger zweckmäßiger Maßnahmen zur Ausforschung der Anschrift, sofern Schriftstücke unter der RUSSINOV IMMOBILIEN zuletzt bekannt gegebenen Anschrift nicht zugestellt werden konnten, zu ersetzen.

Sofern das Mahnwesen von der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN selbst betrieben wird, verpflichtet sich der Vertragspartner € 7,50 pro Mahnung sowie für die Evidenzhaltung des Schuldverhältnisses im Mahnwesen und die damit verbundene Mühewaltung pro Halbjahr € 3,60 zu bezahlen.

Darüber hinaus ist vom Vertragspartner jeder weitere Schaden, insbesondere auch Schaden, der dadurch entsteht, dass infolge Nichtzahlung entsprechend höhere Zinsen auf allfälligen Konten der RUSSINOV IMMOBILIEN anfallen, unabhängig vom Verschulden am Zahlungsverzug zu ersetzen.

6 Weitergabe von Informationen

Die Weitergabe von Informationen von RUSSINOV IMMOBILIEN durch den Auftraggeber über mögliche Rechtsgeschäfte an Dritte ist nicht zulässig. Führt eine Weitergabe einer solchen Information/en zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes, so ist die vereinbarte Vermittlungsprovision zur Zahlung fällig.

Aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unsere Immobilienkanzlei zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von RUSSINOV IMMOBILIEN an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Vertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet die in §2 zutreffende Provisionshöchstbeträge zzgl. der MwSt. zu entrichten.

Des Weiteren verpflichtet die Weitergabe eines Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN zu Schadenersatz. Für eine Weitergabe ohne Genehmigung gilt eine persönliche Haftung.

Ein Nachdruck und/oder eine Vervielfältigung/ Kopie, wenn auch nur auszugsweise sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung der Firma RUSSINOV IMMOBILIEN zulässig.

7 Doppeltätigkeit

RUSSINOV IMMOBILIEN darf im Sinne Artikel II, § 3 B Maklergesetz, BGBL 262/96 als Doppelmakler, sowohl für den Verkäufer bzw. Vermieter als auch für den Käufer/Mieter entgeltlich uneingeschränkt tätig sein.

8 Objektangaben

Wir sind beauftragt, den Verkauf bzw. die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln. Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben und des Baujahres, wurde von uns nicht vorgenommen und sind ohne Gewähr. Für mögliche Fehler oder Irrtümer in diesem Sinne übernimmt die Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN keinerlei Haftung.

Die technischen Anlagen, wie Heizung, Elektroinstallationen und dergleichen sind vom Immobilienbüro auf ihre Funktionsfähigkeit nicht überprüft worden! Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter bzw. vom Eigentümer selbst stützen, können wir keine Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

9 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer/Vermieter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der Immobilie.

10 Rücktritt von Verkaufsvormerkungen

Die Dauer der Vereinbarung ergibt sich aus der mit dem Auftraggeber geschlossenen Verkaufsvormerkung. Der Auftraggeber hat einen Widerruf der Verkaufsvormerkung bzw. die selbständige Verwertung der Liegenschaft (z.B. Verkauf, Vermietung etc.) RUSSINOV IMMOBILIEN mit einem eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Sofern zu diesem Zeitpunkt noch kein Anbot von RUSSINOV IMMOBILIEN vorgelegt wurde, ist keine Vermittlungsprovision oder sonstiger Kostenersatz zu leisten.

Die Vermittlungsprovision ist nach einem Widerruf nur dann fällig und zu bezahlen, wenn mit einem von RUSSINOV IMMOBILIEN namhaft gemachten Interessenten ein Vertrag zustande kommt. Gleichfalls hat der Auftraggeber an RUSSINOV IMMOBILIEN die vereinbarte Vermittlungsprovision sowie einen allfälligen Schadenersatz (z. B. aus eingehenden Provisionsansprüchen gegenüber Käufer) zu bezahlen, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit einer aufrechten Verkaufsvormerkung ablehnt, ohne dass wichtige Gründe vorliegen.

11 Reservierungen (Kauf, Miete, Pacht etc.)

Reservierungen von Kunden/Interessenten/Firmen können nur nach Absprache mit dem Auftraggeber gewährt werden. Die Reservierungen von Liegenschaften können ausschließlich mit 7 Werktagen abgeschlossen werden. Wird während der Reservierung, trotz Zusage einer Finanzierungszusicherung ohne wichtigen Grund das Rechtsgeschäft nicht abgeschlossen, gebührt RUSSINOV IMMOBILIEN die angemessene entgangene Vermittlungsprovision.

12 Datenschutz

RUSSINOV IMMOBILIEN darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

13 Haftungsbegrenzungen

Schadenersatzansprüche der Fa. RUSSINOV IMMOBILIEN gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf einem nachweisbar vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten beruhen.

14 Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus Rechtsgeschäften zwischen RUSSINOV IMMOBILIEN und Kunden, welche unter Zugrundelegung dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen abgeschlossen wurden, ist 9020 Klagenfurt am Wörthersee. Angewendet wird das österreichische Recht.

Ist der Kunde Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gilt der Gerichtsstand des § 14 KSchG; es ist sohin jenes Gericht zuständig, in dessen Sprengel der Verbraucher seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung hat.

Erfüllungsort für alle Zahlungsverpflichtungen von Kunden ist der Ort der Beauftragung der RUSSINOV IMMOBILIEN durch den Kunden.

15 Schlussbestimmungen

Sollte, aus welchen Gründen auch immer, eine der vorgenannten Vertragsbestimmungen ungültig sein, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen jedenfalls gültig und hat an die Stelle der ungültigen Vertragsbestimmung eine solche zu treten, die im Sinn der Auslegung gegenständlichen Vertrages am ehesten den Willen der Parteien im Zusammenhalt mit den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Für die Auslegung aller unter Zugrundelegung dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen abgeschlossenen Verträge sowie für die Lösung von Streitigkeiten aus diesen Verträgen ist formelles und materielles österreichisches Recht anzuwenden. Die Anwendbarkeit des UN-Kaufrecht wird ausgeschlossen.

Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform

Disclaimer

RUSSINOV IMMOBILIEN übernimmt trotz sorgfältiger Prüfung keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der auf der Website enthaltenen Informationen, Irrtümer werden vorbehalten. Alle Angebote in der Datenbank sind frei bleibend und vorbehaltlich Zwischenvermietung und -verkauf. Der Benutzer anerkennt den Gebrauch der Website auf eigene Gefahr, sodass niemanden, der an der Erstellung der Informationen beteiligt war, eine (in)direkte Haftung für (Folge-)schäden trifft bzw. diese bis auf das gesetzlich äußerst zulässige Maß beschränkt wird.

Wir bestätigen, dass keine sensiblen Daten an Dritte weitergeben werden.

Copyright © und für den Inhalt verantwortlich zeichnet Firma RUSSINOV IMMOBILIEN GmbH, welche Informationen aus eigenen und fremden Quellen zur Verfügung stellt. Die entsprechenden Urheber- und sonstigen Schutzrechte liegen daher gemäß den inländischen und EU-rechtlichen Vorschriften bei der Firma RUSSINOV IMMOBILIEN oder den eigens genannten sonstigen Anbietern. Die Vervielfältigung von Texten und Daten einschließlich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung erfolgen. Die Verwendung von Daten inklusive Einspeisung in Online-Dienste, Datenbanken oder Websites durch unberechtigte Dritte sowie die Veränderung oder Verfälschung von Informationen ist untersagt. Der Download sowie der Ausdruck sind jedoch zum persönlichen, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.