

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Immobiliengeschäfte

Gemäß den Bestimmungen von Artikel 18 des Gesetzes über die Vermittlung bei Immobilientransaktionen (Amtsblatt-Nummer: 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) ist das Unternehmen Hepp & Berger immobilien d.o.o. OIB: 68430410986, Vletačka 12, Pula,

am 2. Mai 2023 bringt Folgendes:

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIENMAKLER

I. Allgemeine Bestimmungen

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Immobilienvermittlung (im Folgenden: Allgemeine Geschäftsbedingungen) regeln die Beziehungen zwischen dem Makler, dem Auftraggeber und Dritten, die den Maklervertrag abschließen, und sind integraler Bestandteil desselben. Im Falle einer Kollision zwischen den Allgemeinen Geschäftsbedingungen und der Mediationsvereinbarung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Mediationsvereinbarung.

II. Bedeutung der in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen Begriffe

Bestimmte Ausdrücke in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben folgende Bedeutung:

Der Immobilienmakler ist Hepp & Berger immobilien d.o.o., OIB: 68430410986, Vletačka 12, das die Anforderungen für die Immobilienvermittlung gemäß dem Immobilienmaklergesetz erfüllt (im Folgenden: Makler).

Ein Immobilienmakler ist eine natürliche Person, die im Verzeichnis der Immobilienmakler eingetragen ist und als solche beim Makler angestellt ist (im Folgenden: Makler).

Unter Immobilienmakler versteht man die Tätigkeit eines Immobilienmaklers, die sich auf die Verbindung zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten sowie die Verhandlung und Vorbereitung des Abschlusses von Rechtsgeschäften bezieht, deren Gegenstand eine bestimmte Immobilie ist, insbesondere beim Kauf, Verkauf, Tausch, Vermietung, Leasing usw.

Der Auftraggeber ist eine physische oder juristische Person, die einen schriftlichen Vermittlungsvertrag mit einem Immobilienmakler (Verkäufer, Käufer, Mieter, Vermieter, Vermieter, Pächter und anderen möglichen Teilnehmern an Immobilientransaktionen – im Folgenden: Auftraggeber) abschließt.

Immobilien sind Parzellen der Grundstücksfläche samt allem, was mit dem Grundstück an der Oberfläche oder darunter gemäß den Bestimmungen der Allgemeinen Eigentumsordnung und sonstigen Grundstücken dauerhaft verbunden ist

Ein Dritter ist eine Person, die der Immobilienmakler mit dem Auftraggeber zu verbinden versucht, um den Abschluss von Rechtsgeschäften auszuhandeln, deren Gegenstand eine bestimmte Immobilie ist (im Folgenden: Dritter).

III. Vereinbarung über die Vermittlung bei Immobilientransaktionen

In der zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber geschlossenen Vereinbarung über die Vermittlung bei Immobilientransaktionen (im Folgenden: die Vereinbarung) verpflichtet sich der Vermittler, zu versuchen, einen Dritten zum Zwecke der Verhandlung und Vorbereitung mit dem Auftraggeber zu finden und mit ihm in Kontakt zu bringen Ziel des Abschlusses eines bestimmten Rechtsgeschäfts über die Übertragung oder Begründung eines bestimmten Rechts an einer Immobilie und/oder im Zusammenhang mit der Immobilie ist, und der Auftraggeber verpflichtet sich, ihm bei Erfüllung der Vereinbarung eine bestimmte Maklerprovision (im Folgenden: Honorar) zu zahlen Bedingungen.

Der Vertrag wird schriftlich und für einen bestimmten Zeitraum geschlossen. Sollten sich die Vertragsparteien im Vertrag selbst nicht über die Dauer des Vertragsabschlusses einigen, gilt dieser für die Dauer von 12 Monaten ab dem Datum des Vertragsabschlusses als geschlossen und kann im Einvernehmen der Parteien mehrmals verlängert werden.

Der Vermittler kann diesen Vertrag auf andere Vermittler übertragen, wobei der Auftraggeber nur mit dem Vermittler in einem Vertragsverhältnis bleibt, mit dem er den Vertrag abgeschlossen hat.

Der Vermittlungsvertrag endet mit Ablauf der Laufzeit, für die er abgeschlossen wurde, wenn die Rechtsarbeit, für die er vermittelt wurde, nicht innerhalb dieser Frist abgeschlossen wurde, oder mit der Kündigung einer der Vertragsparteien, die an den zu richten ist Die Gegenpartei muss dies schriftlich an die im Vertrag angegebene Adresse oder an die offizielle E-Mail-Adresse des Mediators senden.

Die Kündigung des Vertrags darf nicht gegen den Grundsatz der Gewissenhaftigkeit und Ehrlichkeit verstoßen und darf nicht bei schlechtem Wetter oder mit der Absicht erfolgen, dem Vermittler das Recht auf Entschädigung zu entziehen; in diesem Fall hat der Vermittler Anspruch auf das Doppelte des Betrags die Entschädigung.

Im Falle der Kündigung des Vertrages ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Vermittler die entstandenen Kosten zu ersetzen, für die ausdrücklich vereinbart wurde, dass der Auftraggeber sie gesondert bezahlen wird, sowie die Kosten, die dem Vermittler aufgrund der Bestellung oder Anweisung entstehen des Schulleiters.

Wenn innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des abgeschlossenen Vertrages der Auftraggeber oder sein Ehegatte/Lebenspartner, eine mit ihm in enger Bluts- oder Verwandtschaftsbeziehung stehende Person oder ein Handelsunternehmen, eine Institution oder eine andere juristische Person, der der Auftraggeber angehört oder eine der oben genannten Personen der Gründer oder

gesetzliche Vertreter ist oder mit der er einen Arbeits- oder Werkvertrag abgeschlossen hat, ein Rechtsgeschäft abschließt, das eine Folge der Handlungen des Mediators ist, ist er zur Beendigung des Mediationsvertrags verpflichtet dem Mediator das Doppelte des Honorars zu zahlen.

IV. Exklusive Vermittlung

Mit der Vereinbarung einer ausschließlichen Vermittlung verpflichtet sich der Auftraggeber, für die vermittelte Arbeit keinen anderen Vermittler zu engagieren.

Hat der Auftraggeber während der Laufzeit des Vertrages über die Alleinvermittlung über einen anderen Vermittler ein Rechtsgeschäft abgeschlossen, für das dem Alleinvermittler ein Vermittlungsauftrag erteilt wurde, ist er verpflichtet, dem Alleinvermittler das vereinbarte Honorar zu zahlen sowie etwaige zusätzliche reale Kosten, die bei der Vermittlung für den vermittelten Auftrag entstehen.

Bei Abschluss eines Vertrages über die ausschließliche Vermittlung ist der Mediator verpflichtet, den Auftraggeber ausdrücklich auf die Bedeutung und die Rechtsfolgen der Vertragsklausel aus dem vorstehenden Absatz hinzuweisen.

Ein auf bestimmte Zeit geschlossener Alleinvermittlungsvertrag endet mit Ablauf der Laufzeit, für die er abgeschlossen wurde, wenn der Vertrag, für den vermittelt wurde, nicht innerhalb dieser Frist abgeschlossen wurde oder durch die Kündigung einer der Vertragsparteien.

Im Falle einer Kündigung des Vertrags über die ausschließliche Vermittlung aus den im vorherigen Absatz genannten Gründen ist der Kunde verpflichtet, dem Vermittler die entstandenen Kosten zu ersetzen, deren Zahlung der Kunde ansonsten ausdrücklich gesondert vereinbart hat.

Wenn der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des geschlossenen Vertrages über die ausschließliche Vermittlung ein Rechtsgeschäft abschließt, das eine Folge der Handlungen des Vermittlers vor der Beendigung des Vertrages über die ausschließliche Vermittlung ist, ist er verpflichtet, das Honorar an den Vermittler zu zahlen vollständig.

V. Pflichten des Vermittlers

Bei der Vermittlung zum Abschluss eines Kaufvertrages, Mietvertrages oder Immobilienpachtvertrages ist der Mediator insbesondere zu Folgendem verpflichtet:

zu versuchen, eine Person zu finden und mit dem Auftraggeber in Kontakt zu bringen, um ein vermitteltes Geschäft abzuschließen,

dem Auftraggeber den durchschnittlichen Marktpreis einer ähnlichen Immobilie mitteilen,

Beschaffung und Prüfung der Dokumente zum Nachweis des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts an der betreffenden Immobilie,

die zur Präsentation der Immobilie am Markt erforderlichen Handlungen vorzunehmen, die Immobilie in geeigneter Weise zu bewerben und alle weiteren im Immobilienmaklervertrag vereinbarten Handlungen vorzunehmen, die über die übliche Präsentation hinausgehen und für die ihm besondere, vorläufige Ansprüche zustehen -spezifizierte Kosten,

Immobilienbesichtigung ermöglichen,

bei Verhandlungen vermitteln und versuchen, einen Vertrag abzuschließen, wenn er sich hierzu ausdrücklich verpflichtet hat,

die personenbezogenen Daten des Auftraggebers aufzubewahren und auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers Informationen über die Immobilie, für die er vermittelt, oder im Zusammenhang mit dieser Immobilie oder dem Geschäft, für das er vermittelt, als Geschäftsgeheimnis zu bewahren,

Handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um Grundstücke, ist die Zweckbestimmung des betreffenden Grundstücks gemäß den auf dieses Grundstück bezogenen Raumordnungsvorschriften zu prüfen,

dem Auftraggeber alle für die Ausführung der beabsichtigten Arbeiten wichtigen Umstände mitteilen, die ihm bekannt sind oder bekannt sein müssen,

Informieren Sie den Schulleiter über die Bestimmungen des Gesetzes zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (Amtsblatt 108/17, 39/19, 151/22).

erstellen in Zusammenarbeit mit einem Rechtsanwalt Vertragsentwürfe für das von ihm vermittelte Rechtsgeschäft.

Sofern der Mediator im Einvernehmen mit dem Auftraggeber für ihn im Zusammenhang mit der Arbeit, die Gegenstand der Mediation ist, auch weitere Handlungen vornimmt, wird er sich über die Arbeit sowie die Art und Höhe der Kosten gesondert einigen.

Der Vermittler haftet nicht für die Nichterfüllung der Pflichten des Auftraggebers und eines Dritten sowie für die Pflichten, die durch ein zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten abgeschlossenes Rechtsgeschäft übernommen werden und dessen Gegenstand die Immobilie ist die der Mediator vermittelt hat.

DU. Verpflichtung des Auftraggebers

Durch den Abschluss des Vermittlungsvertrags mit dem Vermittler übernimmt der Auftraggeber folgende Verpflichtungen:

Informieren Sie den Mediator über alle Umstände, die für die Durchführung der Mediation wichtig sind, legen Sie genaue Informationen über die Immobilie vor und übermitteln Sie dem Mediator gegebenenfalls eine Standort-, Bau- oder Nutzungsgenehmigung für die Immobilie, um die es sich

handelt den Vertrag erfüllen und dem Vermittler einen Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber dem Dritten erbringen,

dem Vermittler Dokumente vorlegen, die sein Eigentum an der Immobilie oder andere dingliche Rechte an der Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist, belegen, und ihn warnen

Vermittler aller eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen, die auf der Immobilie bestehen,

dem Vermittler und einer dritten Person, die am Abschluss des vermittelten Vertrags interessiert ist, eine Besichtigung der Immobilie anbieten,

dem Makler alle wesentlichen Informationen über die angefragte Immobilie mitteilen, wozu insbesondere die Beschreibung der Immobilie und der Preis gehören,

dem Vermittler das vereinbarte Honorar zu zahlen, das für einzelne im vorherigen Artikel der Allgemeinen Geschäftsbedingungen beschriebene Vermittlungsaufgaben gezahlt wird

dem Mediator die im Rahmen der Mediation entstandenen Kosten zu ersetzen, die über die üblichen Mediationskosten hinausgehen,

Informieren Sie den Vermittler schriftlich über alle Änderungen im Zusammenhang mit der Arbeit, für die er den Vermittler autorisiert hat, und insbesondere über Änderungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Immobilien.

Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, Verhandlungen über den Abschluss eines vermittelten Vertrags mit dem vom Vermittler gefundenen Dritten aufzunehmen oder einen rechtsgültigen Vertrag abzuschließen. Der Auftraggeber haftet gegenüber dem Mediator auf Schadensersatz, wenn er nicht nach Treu und Glauben gehandelt hat, und ist verpflichtet, alle während der Mediation entstandenen Kosten zu ersetzen, die jedoch nicht weniger als 1/3 und nicht mehr als das vereinbarte Honorar betragen dürfen.

Der Auftraggeber haftet auf Schadensersatz, wenn er arglistig gehandelt hat, wenn er für die Abwicklung des vermittelten Geschäftes wesentliche Angaben zurückgehalten oder unrichtig gemacht hat.

VII. Vermittlungsgebühr

Die Höhe des Mediationshonorars wird durch den Mediationsvertrag bestimmt.

Das vereinbarte Vermittlungshonorar beinhaltet die Durchführung aller in Punkt VI aufgeführten Handlungen des Vermittlers. Allgemeine Bedingungen.

Bei der Durchführung von Handlungen, die nicht unter Punkt VI. fallen. Gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist der Auftraggeber auf Antrag des Auftraggebers neben der Vergütung für den Stundensatz des Mediators auch verpflichtet, dem Mediator die tatsächlichen Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen zu erstatten.

Auf alle Entschädigungsbeträge wird die Mehrwertsteuer berechnet.

Der Rücktritt des Auftraggebers oder der dritten Person, mit der der Auftraggeber einen Vorvertrag über die Immobilie abgeschlossen hat, die Gegenstand der Vermittlung ist, sowie der Rücktritt des Auftraggebers oder der Person, mit der der Auftraggeber einen Vertrag über die vermittelte Immobilie abgeschlossen hat die Immobilie, die Gegenstand der Vermittlung ist, hat keinen Einfluss auf die Erfüllung des abgeschlossenen Vertrages.

die Verpflichtung des Auftraggebers, dem Mediator eine Entschädigung für die Mediation in der Höhe und in der in diesem Artikel und der abgeschlossenen Mediationsvereinbarung festgelegten Weise zu zahlen.

Der Auftraggeber ist zur Zahlung des Entgelts auch dann verpflichtet, wenn er ein Rechtsgeschäft mit einem Dritten abgeschlossen hat, der ihm vom Vermittler genannt wurde und mit dem der Vermittler ihn in Kontakt gebracht hat, der nicht derjenige ist, für den es vermittelt wurde und der den gleichen Zweck erfüllt wie das vermittelte Geschäft oder dessen Rechtsgeschäft die Immobilie ist, die Gegenstand der Vermittlung ist.

Es wird davon ausgegangen, dass der Vermittler es dem Auftraggeber ermöglicht hat, eine Beziehung mit einem Dritten einzugehen, wenn:

den Auftraggeber direkt mitgenommen oder angewiesen hat, die betreffende Immobilie zu besichtigen,

organisierte ein Treffen zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten, um einen rechtlichen Deal auszuhandeln

Teilen Sie dem Auftraggeber den Vor- und Nachnamen, also die Firma, Telefonnummer, Faxnummer, E-Mail-Adresse des zum Abschluss des Rechtsgeschäfts berechtigten Dritten mit oder teilen Sie ihm den genauen Standort der angefragten Immobilie mit.

Tritt der Auftraggeber während des Abschlusses des vermittelten Geschäfts zurück (nachdem der Vermittler ein akzeptables Angebot abgegeben hat), ist er verpflichtet, den Betrag des vereinbarten Entgelts an den Vermittler zu zahlen.

In der Vermittlungsgebühr sind folgende vom Auftraggeber zu tragende Kosten nicht enthalten: Übersetzungen aller Dokumente im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand durch einen autorisierten Gerichtsdolmetscher, Gerichtsgebühren für die Registrierung, Vorregistrierung und Notation, Notargebühren für die Beglaubigung von Unterschriften auf Dokumenten, Kosten für Gerichtsgebühren oder Staatsstempel, Ausweisbescheinigungen, Beschaffung von Bauarbeiten usw /oder Nutzungsgenehmigungen und/oder die Kosten für die Beschaffung anderer Unterlagen beim zuständigen Gericht, bei der Landesvermessungsverwaltung, bei der Bank, bei den Verwaltungsabteilungen der zuständigen Behörden, bei lokalen und/oder regionalen Selbstverwaltungseinheiten oder bei allen anderen Behörden.

VIII. Schutz personenbezogener Daten

Mit dem Abschluss des Vertrages bestätigt der Auftraggeber, dass ihm bekannt ist, dass der Vermittler als Verantwortlicher für die Verarbeitung personenbezogener Daten die personenbezogenen Daten der befugten Personen des Auftraggebers ausschließlich zum Zweck und für die Bedürfnisse der Umsetzung dieses Vertrages und hiermit erhebt und verarbeitet gibt seine ausdrückliche Zustimmung zur Erhebung und Verarbeitung der relevanten Daten. gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung – Verordnung (EU) 2016/679 und der Datenschutzrichtlinie von Hepp & Berger Immobilien d.o.o., veröffentlicht am Website der Agentur. Bei Vertragsabschluss werden personenbezogene Daten schriftlich erhoben.

Die beim Abschluss/Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages erhobenen Daten (Vor- und Nachname des Geschäftsführers oder des Unterzeichners des Auftraggebers, Adresse, Geburtsdatum, OIB, E-Mail-Adresse und Telefonnummer) werden durch elektronische schriftliche Eingabe personenbezogener Daten verarbeitet Der Computer und diese Daten werden in digitaler Form gespeichert und mit einem Passwort geschützt.

Die Originale der Vereinbarung werden in physischer Form in speziellen Ordnern ohne Möglichkeit eines unbefugten Zugriffs und in elektronischer Form auf den Computern des Mediators aufbewahrt.

Die oben genannten Daten dürfen nicht für einen anderen Zweck als den, für den sie erhoben wurden, verwendet werden.

Die Datenspeicherung erfolgt für die Dauer des Vertrages und nach Beendigung des Vertrages zum Zwecke der Regelung der durch (Beendigung) des Vertragsverhältnisses entstehenden Rechtsverhältnisse, d.h. bis zum Ablauf der jeweiligen Verjährungsfristen nach Maßgabe der besonderen Bestimmungen Regelungen zur Verjährung des jeweiligen Vertragsverhältnisses.

Der Auftraggeber ermächtigt den Vermittler, die erhobenen Daten im Falle der Geschäftsübertragung, der Begründung von Geschäftsbeziehungen im Sinne von Personengesellschaften und ähnlichen Beziehungen an Dritte weiterzugeben (insbesondere zu Abrechnungs- und Buchführungszwecken).

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Auftraggeber, dass er vor Vertragsabschluss über die Absicht zur Nutzung der personenbezogenen Daten des Vermittlers und seiner Mitarbeiter informiert wurde. Der Mediator ist verpflichtet, personenbezogene Daten gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten zu behandeln.

Vertretungsberechtigte Personen des Auftraggebers, Unterzeichner des Auftraggebers sowie Mitarbeiter des Auftraggebers, alle in ihrer Eigenschaft als Beklagte, können vom Vermittler in seiner Eigenschaft als Manager und/oder Vollstrecker der Verarbeitung personenbezogener Daten verlangen, dass alle Rechte des Auftraggebers gewahrt bleiben Die Ausübung der Rechte der Befragten erfolgt im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Bereich des Schutzes personenbezogener Daten.

Zugriffsberechtigte Personen auf die personenbezogenen Daten der vertretungsberechtigten Personen des Auftraggebers, auf die personenbezogenen Daten der Unterzeichner des Auftraggebers und der Mitarbeiter des Auftraggebers sind ausschließlich vom Vermittler gemäß einer besonderen Entscheidung des Vermittlers befugte Personen.

Der Vermittler wird personenbezogene Daten in Übereinstimmung mit allen geltenden gesetzlichen Vorschriften verarbeiten und dabei geeignete physische, technische und andere Sicherheitsmaßnahmen anwenden, um personenbezogene Daten vor unbefugtem Zugriff, Missbrauch, Offenlegung, Verlust oder Zerstörung zu schützen.

IX. Schlussbestimmungen

Für alles, was in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht ausdrücklich geregelt ist, gelten das Immobilienvermittlungsgesetz, das Obligationenrecht, das Gesetz zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie sonstige anwendbare Vorschriften.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ab dem 2. Mai 2023.