

Kundeninformation

Informationen zum Maklervertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen



A. Allgemeine Informationen zur Dienstleistung von HD-IMMOBILIEN

HD-IMMOBILIEN bietet Dienstleistungen eines Immobilienmaklers an, von der Wertermittlung über die Vermarktung bis zur Übermittlung von Angeboten und der Begleitung vom Vertragsabschluss bis zur Schlüsselübergabe.

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu übermitteln, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs-/Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren. Weiters verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Person bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Vermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird HD-IMMOBILIEN grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Die von HD-IMMOBILIEN Angebote und Informationen sind vertraulich und für den/die Empfänger/in bestimmt.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.

Ist dem Empfänger ein von HD-IMMOBILIEN angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermietbar bzw. verpachtbar bekannt, hat er dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Angebotslegung als anerkannt.

HD-IMMOBILIEN ist berechtigt, Rechnungen und Mahnungen auch per Mail zu übermitteln.

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für jegliche Form des Geschäftsverkehrs und gelten für alle Verträge mit Abschluss nach dem 13.06.2014.

1) Der Vermittlungsauftrag bzw. der Such-/Angebotsauftrag

- a) Die Dauer der Vereinbarung bei einem Vermittlungsauftrag ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag, bei Kauf – in der Regel 6 Monate, bei Miete – in der Regel 4 Monate.
- b) Die Dauer der Vereinbarung bei einem Such-/Angebotsauftrag ist unbefristet. Wünscht der Interessent keine weiteren Angebote mehr, dann kann er diesen Vertrag jederzeit – formlos – beenden.

2) Vermittlungshonorar

- a) Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit von HD-IMMOBILIEN mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt HD-IMMOBILIEN auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist. Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß §11 FAGG dar. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.
- b) HD-IMMOBILIEN ist berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäfts zu vereinbaren.
- c) Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Vermittlungsvergütung stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar, für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen.

3) Leistungen des Vermittlungshonorars

Das Vermittlungshonorar

- a) Ist auch zu leisten, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) abgeschlossen wird oder durch die von HD-IMMOBILIEN vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Immobilie (z.B. Wohnung statt gesamtes Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.
- b) Ist auch zu leisten, wenn der Auftraggeber ein Angebot über Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.
- c) Ist auch zu leisten, wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von HD-IMMOBILIEN genannten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.
- d) Ist vom Auftraggeber auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von HD-IMMOBILIEN bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder dieser das Geschäft abschließt.
- e) Ist vom Interessent auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von HD-IMMOBILIEN bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

4) Kaufverträge

Höchstprovision gem. §15 Immobilienmaklerverordnung (IMV) 1996, jeweils zzgl. 20% USt.

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von	bei einem Wert von	
- Immobilien oder Immobilienanteilen,	- bis € 36.336,42	4%
- Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht	- von € 36.336,42 bis € 48.448,58	€ 1.453,46
- oder vereinbarungsgemäß begründet wird,	- ab € 48.448,58	3%
- Unternehmen aller Art und		
Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken		

5) Bestandsverträge

Höchstprovisionen gemäß §§ 19ff IMV 1996, jeweils zzgl. 20% USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- oder Nutzungsrechte.

Kundeninformation

Informationen zum Maklervertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen



Vertragsdauer	Vermieter	Mieter Gewerbeimmobilien	Mieter Wohnungen und Einfamilienhäuser
Auf unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomietzinse	3 Bruttomietzinse	2 Bruttomietzinse
Mind. 2 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) <ul style="list-style-type: none"> bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit 	3 Bruttomietzinse	2 Bruttomietzinse Ergänzung auf 3 BMZ	1 Bruttomietzins Ergänzung auf 1,5 BMZ
Frist weniger als 2 Jahre (nur Gewerbe und Einfamilienhäuser) <ul style="list-style-type: none"> bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit 	3 Bruttomietzinse	1 Bruttomietzins Ergänzung auf 2 BMZ Ergänzung auf 3 BMZ	1 Bruttomietzins
Untermieterverträge über einzelne Wohnräume unabhängig von Dauer	1 Bruttomietzins	1 Bruttomietzins	1 Bruttomietzins

6) Sonstige bei einem Kaufvertrag erwachsende Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht).....1,1 %
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer durch die Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
Länderweise unterschiedlich
- Förderndarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber**
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderndarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen**
Laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlußgebühren und –kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, etc.)

7) Sonstige bei einem Mietvertrag erwachsende Nebenkosten

- Vergebührung** des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):
1 % des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer des dreifachen Jahreswertes.
Der Bestandgeber (bzw. dessen Vertreter z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandsverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.
- Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

8) Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft (§ 30a KSchG)

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- Am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- Seine Erklärung auf den Erwerb des Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrecht oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- An einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- Zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;

Kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

9) Datenschutz

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

10) Informationspflicht

Der Auftraggeber und HD-IMMOBILIEN sind verpflichtet einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben um eine reibungslose Abwicklung des vereinbarten Rechtsgeschäfts möglichst rasch zu ermöglichen. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

11) Zusatzvereinbarung

Kundeninformation

Informationen zum Maklervertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen



Soweit diese AGB und Informationen zum Maklervertrag eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.

Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform.

B. Informationen über das Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher nach Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. eines Such-/Angebotsauftrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Um dieses Widerrufsrecht auszuüben, ist HD-IMMOBILIEN berechtigt mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über diesen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen zu informieren. Es kann dafür das Muster-Widerrufsformular (siehe unten) verwendet werden, dieses ist jedoch nicht vorgeschrieben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass diese Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist vom Auftraggeber abgesendet wurde.

Bei Widerruf wird HD-IMMOBILIEN alle Zahlungen, welche sie vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei HD-IMMOBILIEN eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt wurde, in keinem Fall werden wegen dieser Rückzahlung Entgelte verrechnet.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

RÜCKTRITTSFORMULAR

AN

HD-IMMOBILIEN, 4020 Linz, Kapuzinerstraße 84e, Tel.: 0680 / 12 57 455, buero@hd-immo.at

Hiermit widerrufe(n) ich/wir _____

Wohnhaft in _____

Den mit Ihnen am _____ abgeschlossenen Vertrag über die Inanspruchnahme der angebotenen Dienstleistung als Immobilienmakler.

Datum

Unterschrift