

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**

und weitere Informationen

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH ist ein serviceorientiertes Immobilienmakler-, vermittlungsunternehmen mit Sitz in Klagenfurt am Wörthersee.

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH vermittelt Kauf- und Bestandsverträge zu Immobilien (z.B. Kauf, Miete, Pacht).

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH arbeitet für Sie auf Erfolgsbasis.

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH arbeitet mit direkt angestellten Mitarbeiter/innen und autorisierten Kooperationspartnern zusammen. Diese Kooperationspartner arbeiten auf selbständiger Basis und vermitteln Ihnen, den angebotenen Service von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH in vollem Umfang. Unsere Partner erkennen Sie am Eintrag auf unserer Homepage.

### **Beratungsempfehlung:**

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Immobiliengeschäfte im Einzelfall sehen wir eine Beratung durch Ihren Steuerberater und die Hinzuziehung eines Anwaltes und Notares als unerlässlich für Sie an.

### **Provisionsregelung/Vermittlungsprovision:**

Der Anspruch auf Vermittlungsprovision für DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH entsteht, wenn durch Vermittlung (auch Namhaftmachung) der Firma DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Zwangsversteigerung oder dgl.) rechtswirksam zustande kommt und unterfertigte Verträge über das Rechtsgeschäft vorliegen.

Der Anspruch auf Vermittlungsprovision entsteht auch dann, wenn ein anderes als vereinbartes Rechtsgeschäft z. B. Kauf statt Miete abgeschlossen wird, oder durch die von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH 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 DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH genannten Interessenten sondern mit eintrittsberechtigten Personen abgeschlossen wird (z.B. Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, etc.), ist die vereinbarte Vermittlungsprovision gleichfalls zu entrichten.

### **Provisionsregelung/Höhe der Vermittlungsprovision:**

Die Höhe der vereinbarten Vermittlungsprovision ist schriftlich festzuhalten, auch mündliche 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. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet-, Pachtpreis dar.

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH ist berechtigt, Vermittlungsprovisionen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zzgl. der gesetzlichen MwSt. von 20% zu vereinbaren.

#### **Provisionsregelung/Fälligkeit der Provision:**

Die Fälligkeit der Vermittlungsprovision wird bei Unterzeichnung eines rechtsgültigen Kaufvertrages bzw. Mietvertrages zahlbar fällig. Vermittlungsprovisionen sind ausschließlich an DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH zu entrichten, welche entsprechende Rechnungen oder Zahlscheine zur Verfügung stellt. DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin sowie auf eine Ausfertigung der Kauf/Mieturkunde.

#### **Die Provisionsvereinbarungen gemäß §15 Maklergesetz gelten wie folgt als vereinbart.**

Das Honorar als Vergütungsbetrag (im Sinn des § 1336 ABGB) steht DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH auch zu, wenn:

1. Das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil Sie entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen;
2. Mit dem von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH fällt;
3. Das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit Ihnen, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil Sie dieser Person die Ihnen von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt haben oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat.

4. Das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

5. Der Alleinvermittlungsauftrag von Ihnen vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen von Ihnen beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen von Ihnen beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

#### **Vorkenntnis:**

Ist es einem Interessenten die Kauf/Mietgelegenheit eines durch uns nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, so hat er dies DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH unverzüglich mitzuteilen und in geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

#### **Doppeltätigkeit:**

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH darf sowohl für den Verkäufer bzw. Vermieter als auch für den Käufer/Mieter entgeltlich uneingeschränkt tätig sein.

#### **DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH verpflichtet sich:**

Ihnen als Auftraggeber wichtige Informationen zukommen zu lassen. Im Falle eines professionellen Vermittlungsauftrages (=Alleinvermittlungsauftrag) verpflichtet sich DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH nach Kräften für die Vermittlung der Immobilie tätig zu werden.

### **Verkäufer/Vermieter ermächtigen:**

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH bei Behörden, Hausverwaltungen zweckdienliche Auskünfte über die Immobilie einzuholen und auch Kopien analog und digital anfertigen zu lassen, die Immobilie mit Texten/ Fotos/Video in Druckwerken, Internet, Schaukästen etc. zu bewerben und auf der Immobilie ein zu Kaufen- oder zu Mieten- Schild / Werbebanner anzubringen.

### **Rücktrittsrecht von Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG**

Als Verbraucher können Sie binnen 1 Woche schriftlich vom Vertrag zurücktreten, wenn Sie Ihre Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben haben und das Vertragsobjekt zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses von Ihnen oder eines nahen Angehörigen dient und das Vertragsobjekt eine Wohnung, Einfamilienhaus oder eine Liegenschaft ist, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist. Die Rücktrittsfrist beginnt mit der Rücktrittsbelehrung und Übergabe einer Zweitschrift der Vertragserklärung, endet aber jedenfalls einem Monat nach der erstmaligen Besichtigung.

### **Rücktrittsrecht bei Geschäften außerhalb der Geschäftsräume nach § 3 KSchG und §11 FAGG**

Als Verbraucher können Sie bis zum Zustandekommen des Vertrages oder binnen 14 Tagen danach schriftlich zurücktreten, wenn Sie Ihre Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH haben, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH selbst angebahnt haben oder wenn Sie die Vertragserklärung im Fernabsatz geschlossen haben (z.B. Internet, Email, Telefon). Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn Ihnen eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine

Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht Ihnen das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem Sie die Urkunde erhalten.

Auf Ihre ausdrückliche Aufforderung an DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH zur Tätigkeit vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist hin, Ihrer Bestätigung der Kenntnis Ihres Verlustes des Rücktrittsrechtes und anschließender Verdienstlichkeit von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH, erlischt Ihr Rücktrittsrecht zur Vermittlungsvereinbarung.

### **Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände nach §3a KSchG**

Als Verbraucher können Sie binnen 1 Woche von Ihrem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn ohne Ihre Veranlassung maßgebliche Umstände, die vom DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind: die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, steuerrechtliche Vorteile, eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für Sie, wenn Sie über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurden. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht: Ihr Wissen oder wissen müssen über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen, im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar) oder angemessene Vertragsanpassung.

#### **Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach §5 BTVG**

Bei Bauträgerverträgen können Sie in der Regel binnen 14 Tagen nach Erhalt der schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht zurücktreten. Ihr Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

#### **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.

#### **Datenschutz**

DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

#### **Zusatzvereinbarungen**

Zusatzvereinbarungen bedürfen ausschließlich der Schriftform.

#### **Haftungsbegrenzungen**

Schadenersatzansprüche uns gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten unsererseits beruhen.

#### **Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz von DeZt Immobilien Real Estate Management GmbH in 9020 Klagenfurt am Wörthersee.