

Allgemeine Geschäftsbedingungen Eberhard Immobilien (Stand 01.05.2019)

Eberhard Immobilien Mag. (FH) Margit Eberhard Wilhelm-Buschgasse 1, 9560 Feldkirchen 06647932221, office@eberhard-immobilien.at, www.eberhard-immobilien.at

1. EBERHARD IMMOBILIEN ist ein Unternehmen für eine serviceorientierte Immobilienvermittlung. EBERHARD IMMOBILIEN vermittelt Kauf- und Bestandsverträge zu Immobilien (z.B. Kauf, Miete, Pacht).

2. Eberhard Immobilien arbeitet für Sie auf Erfolgsbasis. Sie als Auftraggeber sind zur Zahlung einer Vermittlungsprovision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsmäßige verdienstliche Tätigkeit von Eberhard Immobilien mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision ist mit Rechtsgültigkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Es gilt Österreichisches Recht. EBERHARD IMMOBILIEN kann als Doppelmakler tätig sein, aber auch Angebote anderer weiterleiten. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Abweichungen bedürfen der Schriftform. EBERHARD IMMOBILIEN steht in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber, andernfalls weisen wir explizit darauf hin.

3. Honorarregelung (Provisionsregelung) Immobilienkauf:

Diese gilt bei Kauf, Verkauf, Tausch einer Immobilie oder Anteilen davon. Sie umfasst auch Wohnungseigentum, auch Wohnungseigentum in Gründung und Anteile, für die vereinbarungsgemäß Wohnungseigentum begründet wird. Sie umfasst auch Unternehmen aller Art, Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück.

Die Höhe der Vermittlungsprovision richtet sich nach dem Kaufpreis inkl. Lasten. Dabei gilt die gesetzlich limitierte Provisionshöchstgrenze. Die Vermittlungsprovision beträgt in der Regel 3% (Käufer und Verkäufer) jeweils zuzüglich 20% USt. Bei einem Kaufpreis unter 48.000€ beträgt die Vermittlungsprovision 4% vom Kaufpreis jedoch maximal 1.450€ (Käufer und Verkäufer) jeweils zuzüglich 20% USt. Bei Optionen reduziert sich die Vermittlungsprovision auf 50% der oben angeführten Provision.

4. Honorarregelung (Provisionsregelung) Mietverträge:

Für die Berechnung der Vermittlungsprovision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser setzt sich wie folgt zusammen: Haupt- oder Untermietzins, anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift), allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters. Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzins nicht frei vereinbart werden darf (Angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Die Provisionshöhe für besondere Abgeltungen liegt bei 5% vom Vormieter oder Eigentümer.

Die Höchstprovision (zuzüglich 20% USt.) bei Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser Vermieter/Mieter unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre: 3 BMM/2 BMM, Befristung bis zu 3 Jahren: 3 BMM/1 BMM, bei Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art

Vermieter/Mieter unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre: 3 BMM/3 BMM, Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre: 3 BMM/2 BMM,

Befristung kürzer als 2 Jahre 3 BMM/1 BMM

5. Honorarregelung (Provisionsregelung) Pachtverträge:

Für die Berechnung der Vermittlungsprovision wird der Pachtzins herangezogen: 5% des auf 5 Jahre entfallenen Pachtzinses, bei Vermittlung von Zubehör 3% des Gegenwertes, bei unbefristeter Unternehmenspacht (ausgenommen Land- und Forstwirtschaft) der 3-fache monatliche Pachtzins, jeweils zuzüglich 20% USt.

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

Das Honorar als Vergütungsbetrag (im Sinne des § 1336 ABGB) steht EBERHARD IMMO 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 Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen;
2. Mit dem von EBERHARD IMMOBILIEN vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich von EBERHARD IMMOBILIEN fällt;
3. Das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit Ihnen, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil Sie dieser Person die Ihnen von EBERHARD IMMOBILIEN 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.

7. EBERHARD IMMOBILIEN verpflichtet sich, Sie als Auftraggeber umfassend zu informieren, Sie über den Verkaufsprozess am laufenden zu halten und Ihnen wichtige Informationen zukommen zu lassen. Im Falle eines Alleinvermittlungsauftrags verpflichtet sich EBERHARD IMMOBILIEN nach Kräften für die Vermittlung der Immobilie tätig zu werden.

8. Verkäufer/Vermieter verpflichten sich EBERHARD IMMOBILIEN alle wichtigen Informationen zukommen zu lassen. (z.B. versteckte Mängel an der Immobilie) Wenden sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags Personen direkt an Sie als Verkäufer/Vermieter, geben Sie den Interessenten unverzüglich EBERHARD IMMOBILIEN bekannt.

9. Verkäufer/Vermieter ermächtigen EBERHARD IMMOBILIEN bei Behörden u. 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, Zeitungen etc. zu bewerben und auf der Immobilie ein zu Kauf- oder zu Mieten- Schild / Werbeflächen anzubringen

10. Energieausweispflicht für Verkäufer/Vermieter:

Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 haben Sie als Eigentümer bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zu einer Vertragserklärung (z.B. Angebot) einen maximal 10 Jahre alten Energieausweis oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen. Bei Nichteinhaltung können Ihnen gegenüber daraus Gewährleistungsansprüche und Ansprüche auf Verbesserung,

Preisminderung/Wandlung entstehen. Ausnahmen bei folgenden Gebäuden: Nur frostsicher gehalten, rein religiös genutzt, freistehende unter 50m² Nutzfläche, nur saisonal genutzt, spätestens 3 Jahre nach Kauf abgerissen, nur provisorisch für max. 2 Jahre genutzt, überwiegend durch Abwärme temperiert.

11. Nebenkosten beim Immobilienkauf Immobilienverkauf/ Miete/ Pacht

Im Zusammenhang mit einem **Immobilienkauf** entstehen Ihnen neben der Vermittlungsprovision weitere Kosten. Diese sind teils gesetzliche Steuern (Grunderwerbsteuer 3,5%) und Gebühren (Grundbucheintragungsgebühr 1,1%) geregelt, teils entstehen Sie durch Hinzuziehung von Dritten zur Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung, die einer Vereinbarung bedürfen. Auch Übernahmen von Förderungen sind teilweise mit Kosten verbunden. Bei Grundstücken sind insbesondere Aufschließungskosten und Anschlusskosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, etc.) zu beachten.

Aus meiner Erfahrung heraus bewegen sich die Nebenkosten in der Regel bei gleicher weiterer Nutzung zwischen 10% und 15% des Kaufpreises und können im Einzelfall abweichen. Bei Grundstücksentwicklung fallen je nach Gemeinde unterschiedliche zusätzliche Kosten an. Bei Hypothekendarlehen erhöhen sich die Nebengebühren um zumindest 1,2% der Eintragungssumme

(Grundbucheintragungsgebühr), Kosten der Urkundenerrichtung, Barauslagen und allfällige Schätzungskosten laut Sachverständigentarif.

Nebenkosten beim Immobilienverkauf

Gewinne aus Immobilienverkäufen unterliegen der Immobilienertragssteuer. Derzeit 30%. Ausnahmen kennt Ihr Steuerberater.

Nebenkosten bei Immobilienmiete:

Im Zusammenhang mit der Immobilienmiete entstehen Ihnen neben der Vermittlungsprovision auch Kosten für die Vertragserrichtung. (Mietvertrag)

Nebenkosten bei Immobilienpacht:

Im Zusammenhang mit der Immobilienpacht entstehen Ihnen neben der Vermittlungsprovision auch Kosten für die Errichtung des Pachtvertrages.

11. Zusätzliche Empfehlung für Verkäufer/ Vermieter: Abhängig vom Immobiliengeschäft, kann im Einzelfall, eine Beratung durch einen Steuerberater und die Hinzuziehung eines Anwaltes und Notares hilfreich bzw. notwendig sein.

Weitere Informationen für Sie: [Zu Ihren Rechten](#)

Rücktrittsrecht von Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG (Konsumentenschutzgesetz)

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 einen 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 EBERHARD IMMOBILIEN abgegeben haben, noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit EBERHARD IMMOBILIEN 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 EBERHARD IMMOBILIEN, 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 EBERHARD IMMOBILIEN 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. Sie finden dazu ein Musterrücktrittsformular als Anlage. Es gilt das Versanddatum bzw. das der Übergabe. Der Rücktritt ist an keine Form gebunden.

Auf Ihre ausdrückliche Aufforderung an EBERHARD IMMOBILIEN zur Tätigkeit vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist hin, Ihrer Bestätigung der Kenntnis Ihres Verlustes des Rücktrittsrechtes und anschließender Verdienstlichkeit von EBERHARD IMMOBILIEN, 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 von EBERHARD IMMOBILIEN 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 (formulärmäßig 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.

EBERHARD IMMOBILIEN Bezirksgericht Feldkirchen

Erstellt : 2019.05.01

**Fernabsatz- und Verträge außerhalb der Geschäftsräume von EBERHARD Immobilien
FÜR INTERESSENTEN UND ABGEBER:**

EBERHARD IMMOBILIEN ist ein serviceorientierter Immobilienvermittler. Wir arbeiten für Sie gerne und auf Erfolgsbasis. Nur wenn Sie eine von uns angebotene Immobilie tatsächlich kaufen/verkaufen, mieten/vermieten oder pachten/verpachten, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision. Andernfalls ist das Vermittlungsservice kostenfrei. Details finden Sie in unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Durch Ihre Besichtigung/Kontakt entsteht eine Dienstleistungsvereinbarung, der Maklervertrag, von dem Sie 14 Tage formlos zurücktreten können. Im Fall Ihres Rücktrittes verpflichten Sie sich, von unseren Informationen keinen Gebrauch mehr zu machen.

Ich wünsche sofort mehr Informationen.

Sollte ich nach Erhalt weiterer Informationen in Folge ein von EBERHARD IMMOBILIEN angebotenes Objekt tatsächlich kaufen/verkaufen, mieten/vermieten oder pachten/verpachten, bin ich provisionspflichtig und das besondere Rücktrittsrecht ist verloren.

Ich wünsche kein vorzeitiges Tätigwerden. EBERHARD IMMOBILIEN soll nach Ablauf von 14 Tagen tätig werden.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von EBERHARD IMMOBILIEN vom __/__/____ wurden übergeben und sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

Datum: Name: Unterschrift:

Bei Bedarf hier abtrennen

Formular für den Widerruf (es kann auch formlos zurückgetreten werden zB. Mail oder per Telefon)

Bei Nutzung der 14-tägigen Rücktrittsfrist vom Dienstleistungsvertrag mit EBERHARD IMMOBILIEN nach FAGG

an

EBERHARD IMMOBILIEN
Mag. (FH) Margit Eberhard
Wilhelm-Buschgasse 1
9560 Feldkirchen
office@eberhard-immo.at
+43 664 793 22 21

Konsument: Vorname:Nachname:

Anschrift:

PLZ: Wohnort:

Tel: Mail:.....

Hiermit widerrufe(n) ich /wir den von mir/uns am abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung folgender Dienstleistung: Vermittlung von Immobilien (Kauf / Miete / Pacht)

Datum: Unterschrift des Konsumenten:

Datenschutzinformation:

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

Verantwortlicher:	Eberhard Immobilien Mag. (FH) Margit Eberhard Wilhelm-Buschgasse 1, 9560 Feldkirchen Tel: +43 (0)6647932221 office@eberhard-immo.at -www.eberhardimmobilien.at
Datenschutz-beauftragter:	Es ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung und der Immobilienbewertung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
Rechtsgrundlage:	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
Wie lange speichern wir Ihre Daten:	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
An wen geben wir Ihre Daten weiter: (mögliche Empfänger-kategorien)	Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte); an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen) Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind. Bei uns sind Ihre Daten sicher. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.
Datenübertrag-barkeit	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist/ist nicht (*Nichtzutreffendes streichen!*) vorgesehen. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.



Als betroffener Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

Eberhard Immobilien Mag. (FH) Margit Eberhard Wilhelm-Buschgasse 1, 9560 Feldkirchen Tel: 06647932221
Mail: office@eberhard-immo.at

Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Datenschutzbehörde beschweren.

Datum:

Unterschrift:.....