

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (IMMOBILIENAGENTUR)

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die Geschäftsbeziehung zwischen der Immobilienagentur REAL ESTATE ADRIA D.O.O. (im Folgenden: Vermittler) und dem Auftraggeber (natürliche oder juristische Person). Mit Abschluss des Vermittlungsvertrages bestätigt der Auftraggeber, dass er mit den Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen vertraut ist und mit ihnen einverstanden ist.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind integraler Bestandteil des zwischen dem Mediator und dem Auftraggeber geschlossenen Mediationsvertrags.

Bestimmte Begriffe und Bezeichnungen im Sinne dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben folgende Bedeutung:

Immobilienmakler - Agentur für Immobilienvermittlung „REAL ESTATE ADRIA D.O.O.“

Der Kunde ist eine natürliche und/oder juristische Person, die mit dem Vermittler einen Vermittlungsvertrag abschließt (Verkäufer, Käufer, Mieter, Vermieter, Vermieter, Pächter usw.).

Als Vermittlung bei Immobiliengeschäften gelten alle Handlungen eines Immobilienmaklers, die die Verbindung zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten sowie Verhandlungen und Vorbereitungen zum Abschluss von Rechtsgeschäften zum Gegenstand haben, deren Gegenstand eine bestimmte Immobilie ist, insbesondere beim Kauf, Verkauf, Tausch, Vermietung, Leasing usw.

Ein Dritter ist eine Person, die der Immobilienmakler zum Zwecke der Verhandlung über den Abschluss von

Rechtsgeschäften, deren Gegenstand eine bestimmte Immobilie ist, mit dem Auftraggeber zu verbinden versucht.

Die Vermittlungsgebühr ist der Betrag, den der Auftraggeber dem Vermittler für Vermittlungsleistungen zu zahlen hat

2. IMMOBILIENANGEBOT

Das Immobilienangebot basiert auf den bei der Agentur schriftlich, mündlich oder elektronisch eingegangenen

Informationen und ist unterschriftspflichtig. Die Agentur behält sich die Möglichkeit eines Fehlers in der Beschreibung und des Preises der Immobilie vor, die Möglichkeit, dass die beworbene Immobilie

bereits verkauft (oder vermietet) wurde oder der Eigentümer den Verkauf (oder die Vermietung) aufgegeben hat.

Der Empfänger (Auftraggeber) hat die Angebote und Mitteilungen der Agentur als Geschäftsgeheimnis zu wahren und darf sie nur mit schriftlicher Zustimmung der Agentur an Dritte weitergeben.

Sofern dem Angebotsempfänger die von der Agentur angebotene Immobilie bereits bekannt ist, ist er verpflichtet, die Agentur hierüber unverzüglich zu informieren.

Das Angebot und/oder die Angaben zur Immobilie gelten durch die Unterzeichnung des Vermittlungsvertrags zwischen dem Auftraggeber und dem Vermittler als bestätigt.

Für Fehler aus dem vorstehenden Absatz dieses Artikels haftet die Agentur nicht, es sei denn, es handelt sich um vorsätzliche Fehler und/oder grob fahrlässiges Verhalten der Agentur.

Die Agentur haftet nicht für Fehler und/oder grob fahrlässiges Verhalten des Auftraggebers.

3. IMMOBILIENPREIS

Die Immobilienpreise werden in EUR angegeben.

4. MEDIATIONSVEREINBARUNG

Mit dem Vermittlungsvertrag verpflichtet sich der Vermittler, mit dem Auftraggeber Kontakt zu einem Dritten aufzunehmen, der mit ihm über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts verhandelt, und der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Vermittler ein Vermittlungshonorar zu zahlen, wenn ein Vertrag über ein Rechtsgeschäft zustande kommt ist abgeschlossen.

Der Mediationsvertrag kommt zwischen dem Mediator und dem Auftraggeber zustande.

Im Vermittlungsvertrag müssen alle Informationen über die Immobilie für den Bedarf der Vermittlungstätigkeit sowie die Pflichten des Vermittlers und des Auftraggebers genau, wahrheitsgemäß und vollständig angegeben werden.

Befindet sich die Immobilie im Miteigentum mehrerer Personen, ist eine schriftliche Zustimmung (Vollmacht) aller Miteigentümer bzw. Vertreter aller Miteigentümer der Immobilie in Form der Annahme des Vermittlungsvertrages erforderlich.

5. Pflichten der Makleragentur bei der Vermittlung beim Kauf, Verkauf, der Vermietung und der Vermietung von

Immobilien

1. Schließen Sie den Mediationsvertrag mit dem Mandanten in schriftlicher Form ab
2. zu versuchen, eine Person zu finden und mit dem Auftraggeber in Kontakt zu bringen, um ein vermitteltes Geschäft abzuschließen;
3. den Kunden über den durchschnittlichen Marktpreis ähnlicher Immobilien informieren;
4. den Auftraggeber über die Mängel der Immobilie informieren;
5. Einsicht in die Dokumente nehmen, die das Eigentum oder ein anderes dingliches Recht an der betreffenden Immobilie belegen, und den Auftraggeber auf Folgendes hinweisen: offensichtliche Mängel und mögliche

Risiken im Zusammenhang mit der Unordnung der Immobilie im Grundbuch; eingetragene Grundstücksrechte oder sonstige Rechte Dritter an Grundstücken; Rechtsfolgen der Nichterfüllung von Verpflichtungen gegenüber

Dritten; Mängel der Bau- oder Nutzungsgenehmigung nach einem Sondergesetz; die Umstände der Verpflichtung zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts und der Beschränkungen im Rechtsverkehr nach Maßgabe besonderer Vorschriften;

6. die notwendigen Maßnahmen zur Präsentation der Immobilie auf dem Markt durchführen, die Immobilie in der von der Agentur festgelegten Weise bewerben;
7. die Besichtigung von Immobilien ermöglichen,
8. die personenbezogenen Daten des Auftraggebers aufzubewahren und auf schriftliche Anordnung 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;
9. Den Auftraggeber über alle uns bekannten Umstände, die für die Ausführung der beabsichtigten Arbeiten von Bedeutung sind, zu unterrichten;
10. in Verhandlungen vermitteln und versuchen, einen rechtlichen Deal abzuschließen;
11. beim Abschluss eines Rechtsgeschäfts (Vorvertrag und Vertrag) anwesend zu sein;
12. bei der Übergabe der Immobilie anwesend sein;
13. sofern es sich bei dem Vertragsgegenstand um Grundstücke handelt, die Zweckbestimmung des betreffenden Grundstücks gemäß den für dieses Grundstück geltenden Raumordnungsvorschriften

zu prüfen; - Es wird davon ausgegangen, dass der Vermittler dem Kunden eine Verbindung mit einer anderen (natürlichen oder juristischen) Person im Hinblick auf Verhandlungen zum Abschluss des vermittelten Geschäfts vermittelt hat, wenn möglich, dass der Auftraggeber mit einer anderen Person, mit der er über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts verhandelt hat, in Beziehung steht, insbesondere wenn er: der Auftraggeber und eine andere Vertragsperson zum Zweck der Verhandlung über den Abschluss eines rechtsgeschäftlichen Vertragsgeschäfts;

- dem Auftraggeber den Namen, die Telefonnummer, die Faxnummer, die E-Mail-Adresse einer anderen zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts berechtigten Person mitgeteilt oder den genauen Standort der gewünschten Immobilie mitgeteilt hat.

6. Pflichten des Auftraggebers

1. Schließen Sie mit der Agentur einen Vermittlungsvertrag in schriftlicher Form ab;
2. Informieren Sie den Vermittler über alle Umstände, die für die Vermittlung von Bedeutung sind, machen Sie genaue Angaben über die Immobilie und erteilen Sie dem Vermittler gegebenenfalls eine Standort-, Bau- oder Nutzungsgenehmigung für die vertragsgegenständliche Immobilie , und legen Sie dem Mediator den Nachweis vor, dass er seinen Verpflichtungen gegenüber dem Dritten nachkommt.
3. dem Vermittler Dokumente vorzulegen, die sein Eigentum an der Immobilie oder andere dingliche Rechte an der Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist, belegen, und den Vermittler über alle eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen zu informieren, die auf der Immobilie bestehen,
4. dem Vermittler und einem am Abschluss des vermittelten Vertrags interessierten Dritten eine Besichtigung der Immobilie zu ermöglichen,
5. Informieren Sie den Vermittler über alle wesentlichen Informationen zur angefragten Immobilie, insbesondere die Beschreibung der Immobilie und den Preis,
6. Nach Abschluss des vermittelten Rechtsgeschäfts, d. h. der Vorabvereinbarung, durch die der Vermittler zum Abschluss des vermittelten Rechtsgeschäfts verpflichtet ist, sofern zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber vereinbart wurde, dass der Anspruch auf Zahlung des Vermittlungshonorars bereits mit erworben wird mit Abschluss des Vorvertrages die Vermittlungsgebühr an den Vermittler zu zahlen, sofern nichts anderes vereinbart ist,

7. Sofern ausdrücklich vereinbart wird, dass dem Mediator die im Rahmen der Mediation entstehenden Aufwendungen, die über die üblichen Mediationskosten hinausgehen, vergütet werden,
8. Benachrichtigen 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 Grundstückseigentum.
9. Der Auftraggeber haftet auf Schadensersatz, wenn er nicht gutgläubig gehandelt hat, wenn er arglistig gehandelt hat, wenn er Informationen zurückgehalten oder unrichtig gemacht hat, die für die Durchführung der Mediationsarbeit zur Erledigung der gerichtlichen Arbeit unerlässlich sind, und ist zum Schadensersatz verpflichtet sämtliche im Rahmen der Vermittlung anfallenden Kosten, die jedoch nicht höher sein dürfen als die Maklerprovision für das vermittelte Geschäft.

7. MAKLERGEBÜHR

Der Mediator für die Mediation hat Anspruch auf das in der Mediationsvereinbarung vereinbarte Mediationshonorar (im Folgenden: Honorar).

Der Mediator ist verpflichtet, für seine Tätigkeit ein Honorar in der im Mediationsvertrag festgelegten Höhe zu erheben. Der Anspruch auf das Vermittlungshonorar in voller Höhe erwirbt der Mediator unmittelbar nach Abschluss der ersten zwischen den Vertragsparteien geschlossenen Rechtshandlung (Vorvertrag oder Kaufvertrag).

Auf den Entschädigungsbetrag wird Mehrwertsteuer erhoben.

Die vom Käufer für die Vermittlungsleistung beim Immobilienkauf zu zahlende Maklerprovision beträgt 3 % des Kaufpreises der Immobilie.

Bietet der Mediator für die Pause selbst ein höheres Honorar als das vereinbarte Honorar, kann der Mediator ein solches Honorar erhalten.

Die Höhe des Maklerhonorars wird durch den Vertrag über die Vermittlung bei Immobiliengeschäften frei bestimmt.

Der Vermittler kann einen Anspruch auf Erstattung der für die Auftragsdurchführung notwendigen Kosten vereinbaren und verlangen, dass für bestimmte Auslagen, also Kosten, eine Vorauszahlung geleistet wird.

Bei einer Mediation, bei der der Auftraggeber selbst oder über einen Dritten einen Interessenten gefunden hat, kann der Mediator nach seinem Gewissen die tatsächlich entstandenen Kosten im Zusammenhang mit der betreffenden Mediation in Rechnung stellen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Vermittler dem Kunden eine Verbindung zu einer anderen Person bezüglich Verhandlungen über den Abschluss einer vermittelten Transaktion vermittelt hat, wenn es dem Auftraggeber ermöglicht wurde, Kontakt zu einer anderen Person (natürlicher oder juristischer Person) aufzunehmen, mit der er über den Abschluss einer Transaktion verhandelt hat Rechtsgeschäft, insbesondere wenn:

- den Kunden oder eine dritte Person direkt mitgenommen oder beauftragt hat, die betreffende Immobilie zu besichtigen;
- ein Treffen zwischen dem Mandanten und der anderen Vertragspartei zur Verhandlung über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts organisiert hat;
- dem Auftraggeber den Namen, die Telefonnummer, die Faxnummer einer anderen zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts befugten Person mitgeteilt oder den genauen Standort der gesuchten Immobilie mitgeteilt hat.

8. KÜNDIGUNG DES VERTRAGS

Der Vermittlungsvertrag wird für die Dauer von 12 Monaten geschlossen und endet mit Ablauf des Zeitraums, für den er geschlossen wurde, es sei denn, dass der Vertrag, für den vermittelt wurde, nicht innerhalb dieses Zeitraums oder durch Kündigung einer der Vertragsparteien zustande kam. Der Vertrag kann nach Vereinbarung für die nächsten 12 Monate verlängert werden.

Der Auftraggeber erkennt die Vermittlung auch nach Ablauf des Vertrages an, wenn die Kontaktaufnahme mit dem Dritten während der Vertragsdauer erfolgt ist.

Kündigt der Auftraggeber den Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit einseitig, ist er verpflichtet, dem Vermittler innerhalb von 7 (sieben) Tagen alle bis zur Vertragsbeendigung entstandenen Vermittlungskosten zu erstatten, die sich auf Werbekosten, Materialkosten, usw., sofern es sich um die gleichen vertraglichen Leistungen handelt und ob sie angefallen sind.

Endet der Vertrag durch Zeitablauf, so stehen den Vertragsparteien gegeneinander keine Ansprüche zu. Der Hauptteil ist länger n dem Mediator die entstandenen Kosten zu ersetzen, die ansonsten vereinbarungsgemäß gesondert vom Auftraggeber zu tragen sind.

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsbeendigung ein Rechtsgeschäft mit der Person ab, mit der er durch den Vermittler verbunden war und für die der Vermittler während der Laufzeit des Vertrages vermittelt hat, ist er zur Zahlung verpflichtet Vermittlungsgebühr an den Vermittler, sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

9. ZUSAMMENARBEIT MIT ANDEREN AGENTUREN

Die Agentur ist bereit, mit anderen Makleragenturen zusammenzuarbeiten, die die ethischen Grundprinzipien respektieren (die die Präsentation unwahrer Informationen über das Unternehmen ausschließen, um Geschäfte und Kunden zu gewinnen, und andere Agenturen in irgendeiner Weise herabzusetzen, um Geschäfte und Kunden zu gewinnen). unrealistische Immobilienbewertungen zur Erlangung von Makleraufträgen und Ausschluss anderer Agenturen vom Markt, Auftritte in den Medien mit der Absicht der persönlichen Werbung zum Nachteil anderer Agenturen).

Die gegenseitige Zusammenarbeit der Agenturen basiert auf dem Kodex der Geschäftsethik der Vermittler – Mitglieder der Immobilienbörse und Mitglieder der HGK.

10. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN UND STREITBEILEGUNG

Für die sich aus dem Maklervertrag ergebenden Beziehungen zwischen dem Kunden und der Agentur gelten die Vorschriften des Immobilienvermittlungsgesetzes und des Pflichtbeziehungsgesetzes, die nicht durch diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder den Maklervertrag bestimmt werden.

Für eventuelle Streitigkeiten ist das Stadtgericht in Zadar zuständig.