ATH Immobilien GmbH

Kalkofenweg 24
6020 Innsbruck
+43 660 52 95 441
office@ath-immobilien.com
www.ath-immobilien.com

Informationen zum Maklervertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Allgemeines

a) Die vorliegenden Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggebern (Abgeber und Interessenten) und der ATH Immobilien GmbH (kurz „Makler" oder „ATH Immobilien") bei der Vermittlung von Immobilien.

b) ATH Immobilien ist grundsätzlich als Doppelmakler tätig (§ 5 Maklergesetz). In diesem Fall wird der Makler im Interesse beider Seiten (Abgeber und Interessent) tätig und berücksichtigt daher die Interessen beider Auftraggeber. Bei Objekten, die Interessenten provisionsfrei angeboten werden, ist ATH Immobilien nur für den Abgeber tätig.

c) Der Abgeber hat dem Makler sämtliche Informationen, die er für die Vermittlung benötigt, zu erteilen und – soweit vorhanden – Unterlagen zu übergeben oder die zur Beschaffung der Unterlagen und Informationen notwendige Vollmacht zu erteilen. Außerdem hat der Abgeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs- oder Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren.

2. Immobilienangebote

Die von ATH Immobilien übermittelten Angebote und Informationen sind vertraulich und nur für die Empfänger bestimmt. Objektangebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten. Der Interessent hat auch dann keinen Anspruch darauf, dass sein Angebot vom Abgeber angenommen wird, wenn dieses dem Objektangebot vollständig entspricht. Der Makler hat, sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges zugesagt wird, keine Abschlussvollmacht; wohl aber ist er zum Empfang von Erklärungen („Empfangsbote"9 gemäß § 2 Abs 2 Maklergesetz) berechtigt.

3. Sorgfaltspflichten und Vermögensschäden

a) Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; sofern der Makler darauf hinweist, dass er die Angaben von dritter Seite erhalten hat, haftet er nicht für die Richtigkeit der Angaben, es sei denn, er hätte die offensichtliche Unrichtigkeit der ihm erteilten Information erkennen müssen.

b) Der Auftraggeber ist zur Offenlegung sämtlicher Umstände, die für die Vermittlung des Objekts wesentlich sind, verpflichtet. Dazu zählen sämtliche ihm bekannte Mängel des Objekts sowie sonstige, wertbestimmenden Umstände.

c) Bei Unternehmergeschäften, daher wenn der Auftraggeber kein Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist, wird für Vermögensschäden eine Schadenersatzpflicht des Maklers auf die Fälle des Vorsatzes sowie der groben Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftung des Maklers ist in diesem Fall mit einer Versicherungssumme von € 250.000,- beschränkt.

4. Vermittlung von Kaufverträgen

Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, beträgt die Vermittlungsprovision bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Immobilien, Immobilienanteilen oder Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird, Unternehmen aller Art und Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken 3,0 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

5. Vermittlung von Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Vermittlungsprovision bei einer Dauer des Baurechts von 10 bis 30 Jahren 3,0 % bzw. bei einer Dauer des Baurechtes über 30 Jahre 2,0 % des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses. Jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Für die Bemessung wird eine Dauer von höchstens 45 Jahren herangezogen.

6. Vermittlung von Bestandsverträgen an Wohnimmobilien

Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, beträgt die Höher der Vermittlungsprovision für Abgeber bei Vermittlung von Mietverträgen an Wohnungen und Einfamilienhäusern 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. 20 % Umsatzsteuer. Die Brutto-Monatsmiete setzt sich aus der Netto-Miete sowie den Netto-Betriebs- und Heizkosten zusammen.

7. Vermittlung von Bestandsverträgen an Geschäftsräumen aller Art

Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, ergibt sich die Höher der Vermittlungsprovision bei Vermittlung von Mietverträgen an Geschäftsräumen aller Art wie folgt:

Laufzeit des Mietvertrages	*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

Jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Die BMM (Brutto-Monatsmiete) setzt sich aus der Netto-Miete sowie den Netto-Betriebs- und Heizkosten zusammen.

ATH Immobilien GmbH

Kalkofenweg 24
6020 Innsbruck
+43 660 52 95 441
office@ath-immobilien.com
www.ath-immobilien.com

8. Vermittlung von Pachtverhältnissen an Unternehmen
Wenn keine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen wird, ergibt sich die Höher der Vermittlungsprovision bei Vermittlung von Pachtverhältnissen an Unternehmen wie folgt:

Dauer des Pachtvertrages	*Verpächter*	*Pächter*
nicht bestimmte Dauer	3 Monats-Pachtzinse	3 Monats-Pachtzinse
bis zu 5 Jahren	5 Prozent	5 Prozent
bis zu 10 Jahren	4 Prozent	4 Prozent
über 10 Jahre	3 Prozent	3 Prozent

Prozentangaben beziehen sich auf den auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzins. Die Vermittlungsprovision ist jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer zu leisten.

9. Rechtliche und steuerliche Beratung
Der Makler wird im Rahmen seiner Vermittlungstätigkeit beide Vertragsteile objektiv und neutral beraten. Da der Makler im Normalfall für beide Vertragsteile tätig wird, empfehlen wir, für die Vertragsprüfung sowie für die Prüfung der steuerlichen Auswirkungen jedenfalls Sonderfachleute zu Rate zu ziehen.

10. Datenschutz
ATH Immobilien verarbeitet personenbezogene Daten für geschäftliche Zwecke. Informationen zum Umgang mit Daten finden Sie auf unserer Website unter: https://www.ath-immobilien.com/datenschutzerklaerung/

11. Zusatzvereinbarungen
Soweit diese Geschäftsbedingungen eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. 262/1996) und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996.), jeweils in der geltenden Fassung. Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform.

Hinweis zum Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft laut Konsumentenschutzgesetz (§ 30a KSCHG)
(1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.
(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Informationen über das Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung
Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Vermittlungsauftrages bzw. eines Such- bzw. Angebotsauftrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über 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 ATH Immobilien 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 Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist vom Auftraggeber abgesendet wurde.

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.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

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

Widerrufsformular

Falls Sie den Vertrag widerrufen wollen können Sie das nachfolgende Formular nutzen:

An
ATH Immobilien GmbH
Kalkofenweg 24
6020 Innsbruck

Oder per Email:
office@ath-immobilien.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

……
…

Bestellt am (*) / erhalten am (*): ……

Name des/der Verbraucher(s): ……

Anschrift des/der Verbraucher(s): ……

……
Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier)

……
Datum

(*) Unzutreffendes bitte streichen