

MAXXIA d.o.o., eine Immobilienmakleragentur mit Sitz in Zadar, Josipa Jurja Strossmayera 1A, OIB: 83091410764, **Registrierungsnummer 100/2016 im Register der Immobilienmakler der kroatischen Handelskammer**, basierend auf dem Gesetz über Immobilienmakler (NN 107/07) und dem Gesetz über Änderungen des Gesetzes über Immobilienmakler (NN 144/12, NN 14/14, NN 32/19) schließt als Makler am 01.06.2017 Folgendes ab:

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ARTIKEL 1.

Mit den Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden die Geschäftsbeziehungen zwischen der Immobilienmakleragentur **MAXXIA d.o.o.** als Makler (im Folgenden: Makler) und dem Auftraggeber: natürliche oder juristische Person (im Folgenden: Auftraggeber) geregelt.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten zusammen mit den Einzelverträgen und bilden einen integralen Bestandteil des Einzelvertrags, der gemeinsam angewendet und ergänzt wird. Mit dem Abschluss des Maklervertrags bestätigt der Auftraggeber, dass er mit den Geschäftsbedingungen der Immobilienmakleragentur **MAXXIA d.o.o.** vertraut ist und ihnen zustimmt.

Alle Informationen über Kunden, die der Makler erhält, gelten als Geschäftsgeheimnis und dürfen ausschließlich für Maklerzwecke verwendet und ausschließlich zu diesem Zweck an dritte Parteien weitergegeben werden.

ARTIKEL 2.

Der Immobilienmakler ist **MAXXIA d.o.o.** aus Zadar, OIB: 83091410764, das die Bedingungen für die Immobilienvermittlung gemäß dem Immobilienvermittlungsgesetz erfüllt.

Ein Agent im Immobilienvermittlungsgeschäft ist eine natürliche Person, die im Verzeichnis der Immobilienmakler eingetragen ist und Geschäftstätigkeiten mit dem Makler durchführt (im Folgenden Agent genannt).

Der Auftraggeber ist eine natürliche oder juristische Person, die mit dem Immobilienmakler einen schriftlichen Maklervertrag abschließt: Verkäufer, Käufer, Vermieter, Mieter, Vermieter, Mieter und alle anderen potenziellen Teilnehmer der Immobilientransaktion, denen die Agentur Dienstleistungen im Bereich der Immobilienvermittlung erbringt.

Eine dritte Partei ist eine Person, die der Immobilienmakler versucht, mit dem Auftraggeber in Kontakt zu treten, um den Abschluss von Rechtsgeschäften auszuhandeln, deren Gegenstand eine bestimmte Immobilie ist (im Folgenden: Dritte Partei).

Immobilienvermittlung ist die Tätigkeit des Immobilienmaklers, die sich auf die Verbindung des Auftraggebers mit einem Dritten sowie auf Verhandlungen und Vorbereitungen zum Abschluss von Rechtsgeschäften bezieht, deren Gegenstand eine bestimmte Immobilie ist, insbesondere beim Kauf, Verkauf, Tausch, Miete, Leasing und anderen geplanten Handlungen.

Die Maklergebühr ist der Betrag, den der Auftraggeber dem Makler für Maklerleistungen zu zahlen verpflichtet ist.

ARTIKEL 3.

Alle Informationen über Kunden, die der Makler erhält, gelten als Geschäftsgeheimnis und dürfen ausschließlich zum Zwecke der Vermittlung verwendet und ausschließlich zu diesem Zweck an dritte Parteien weitergegeben werden.

Mit der Unterzeichnung des Maklervertrags erklärt sich der Auftraggeber damit einverstanden, dass der Makler das Recht hat, die personenbezogenen Daten und Informationen des Kunden zu Vermittlungszwecken zu verarbeiten, zu speichern und zu verwenden.

Die Erklärung/Zustimmung erfolgt freiwillig und kann vom Auftraggeber jederzeit widerrufen werden.

Der Makler verarbeitet die erhaltenen personenbezogenen Daten gemäß dem geltenden Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten und ergreift alle geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen, um diese während der Verarbeitung zu gewährleisten und zu schützen, und zwar gemäß den geltenden gesetzlichen Maßnahmen.

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen kann der Makler Daten über Kunden an staatliche und öffentliche Stellen, juristische Personen und Institutionen weitergeben, die sie ausschließlich im gesetzlichen Rahmen verwenden können.

ARTIKEL 4.

Der Immobilienmaklervertrag ist ein zwischen dem Makler und dem Auftraggeber abgeschlossener Vertrag (im Folgenden: Maklervertrag), durch den sich der Makler verpflichtet, dem Auftraggeber eine Person zu vermitteln, die mit ihm über den Abschluss eines Kaufvertrags verhandelt, und der Auftraggeber verpflichtet sich, ihm die vereinbarte Maklergebühr zu zahlen, wenn der Kaufvertrag abgeschlossen wird.

Der Maklervertrag muss alle genauen und korrekten Informationen enthalten, die für den Verkauf/Kauf von Immobilien erforderlich sind.

Mit dem Abschluss des Maklervertrags bestätigt der Auftraggeber, dass er mit den Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Maklergeschäft) der Immobilienmakleragentur **MAXXIA d.o.o.** vertraut ist und ihnen zustimmt.

ARTIKEL 5.

Der Makler führt Maklertätigkeiten im Immobiliengeschäft auf der Grundlage des mit dem Auftraggeber schriftlich geschlossenen Maklervertrags und für einen bestimmten, im individuellen Maklervertrag vereinbarten Zeitraum durch.

Das Angebot der Immobilienmakleragentur MAXXIA d.o.o. basiert ausschließlich auf den Informationen, die der Makler schriftlich oder mündlich vom Auftraggeber erhält. Es besteht die Möglichkeit eines Fehlers im angegebenen Preis der Immobilie, der Beschreibung und den Einzelheiten der Immobilie sowie die Möglichkeit, dass die auf unserer Website beworbene Immobilie bereits reserviert, im Rahmen eines Vorvertrags verkauft oder vom Eigentümer vom Verkauf abgewichen ist, ohne dass die Agentur ordnungsgemäß benachrichtigt wurde.

Wenn der Dritte, d. h. der Empfänger des Angebots, bereits mit der vom Makler angebotenen Immobilie vertraut ist, ist der Makler verpflichtet, ihn unverzüglich schriftlich (E-Mail, SMS) oder über andere elektronische Medien zu benachrichtigen.

ARTIKEL 6.

Mit dem Abschluss eines Maklervertrags verpflichtet sich der Makler insbesondere zu folgenden Aufgaben:

- 6.1. Bemühen, Dritte zu finden und mit dem Auftraggeber in Kontakt zu bringen, um ein vermitteltes Geschäft abzuschließen,
- 6.2. Den Auftraggeber mit dem durchschnittlichen Marktpreis ähnlicher Immobilien (in Mikro- und Makrolagen) vertraut zu machen,
- 6.3. Die Dokumente zu beschaffen und zu prüfen, die das Eigentum oder andere dingliche Rechte an der betreffenden Immobilie belegen, und den Auftraggeber auf offensichtliche Mängel und mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem unordentlichen Zustand der Immobilie im Grundbuch hinzuweisen,

6.4. Den Auftraggeber auf die Rechtsfolgen der Nichterfüllung von Verpflichtungen gegenüber Dritten hinzuweisen,

6.4. Die erforderlichen Maßnahmen zum Zwecke der Präsentation (Präsentation) der Immobilie auf dem Markt zu ergreifen, die Immobilie in angemessener Weise zu bewerben und alle anderen im Immobilienmaklervertrag vereinbarten Maßnahmen zu ergreifen, die über die übliche Präsentation hinausgehen und für die ihm besondere, im Voraus festgelegte Kosten zustehen,

6.5. Bei Verhandlungen vermitteln und versuchen, einen Kaufvertrag abzuschließen, wenn er sich ausdrücklich dazu verpflichtet hat,

6.6 Die persönlichen Daten des Auftraggebers aufbewahren. Gemäß schriftlicher Anweisung des Auftraggebers Informationen über die Immobilien, für die er vermittelt oder die im Zusammenhang mit dieser Immobilie oder mit dem Geschäft stehen, für das er vermittelt, als Geschäftsgeheimnis zu behandeln und alles wie vereinbart zu erledigen.

6.7. Wenn Gegenstand des Vertrags ein Grundstück ist, den Zweck des betreffenden Grundstücks gemäß den Raumordnungsvorschriften zu prüfen, die sich auf dieses Grundstück beziehen.

6.8. Bei Bedarf der Beurkundung des Darlehensvertrags bei einem Notar beiwohnen.

6.9. Den Auftraggeber über alle für die beabsichtigte Arbeit wichtigen Umstände informieren, die ihm bekannt sind oder bekannt sein müssen.

6.10. Anfragen zu der vereinbarten Arbeit an die autorisierte Rechtsanwaltskanzlei weiterleiten und übermitteln (sofern vereinbart), die die erforderlichen rechtlichen Schritte einleiten wird (Aufsetzen eines Vorvertrags oder eines Kauf-, Verkaufs-, Mietvertrags).

6.11. Wenn erforderlich und wenn der Auftraggeber ihm eine Vollmacht oder eine Sondervollmacht erteilt, erfüllt er die Verpflichtungen aus der erhaltenen Vollmacht.

6.12. Für Käufer reicht er Unterlagen bei einer Anwaltskanzlei oder einem Notar ein, um die Eigentumsrechte im Grundbuch eintragen zu lassen (die Gebühr für die Eigentumsrechte trägt der Käufer selbst). Alle in diesem Artikel aufgeführten Handlungen sind im Maklergebühr enthalten. Wenn eine der aufgeführten Handlungen vom Auftraggeber selbst durchgeführt wird oder wenn sie unnötig ist, wird die Maklergebühr nicht geändert (reduziert).

6.13. Für ausländische Käufer organisieren wir die Übersetzung des Vorvertrags, des Kaufvertrags oder eines anderen Rechtsakts, für den Bedarf besteht.

ARTIKEL 7.

Mit dem Abschluss eines Immobilienmaklervertrags übernimmt der Auftraggeber folgende Pflichten:

7.1. Den Makler über alle für die Vermittlung wichtigen Umstände zu informieren und alle erforderlichen Eigentums- und technischen Unterlagen (Bau-, Nutzungs-, Standortgenehmigung...) für die Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist, auszuhändigen,

7.2. Dem Makler alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die sein Eigentum an der Immobilie oder andere dingliche Rechte an der Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist, belegen, und den Makler auf alle eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen hinzuweisen, die auf der Immobilie bestehen,

7.3. Dem Makler und einer dritten Person, die am Abschluss des vermittelten Geschäfts interessiert ist, eine Besichtigung der Immobilie zu ermöglichen,

7.4. Den Makler schriftlich über alle Datenänderungen und alle anderen Änderungen im Zusammenhang mit der Arbeit zu informieren, mit der er den Makler beauftragt hat, insbesondere Änderungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an der Immobilie, Änderungen des Immobilienpreises oder alle Änderungen, die für die Durchführung des Rechtsgeschäfts wichtig sind,

7.5. Nach Abschluss des ersten Rechtsgeschäfts (Vorvertrag, Kaufvertrag) ist dem Makler die Maklergebühr zu zahlen, wenn Makler und Auftraggeber vereinbart haben, dass der Anspruch auf die Maklergebühr bereits mit Abschluss des ersten Rechtsgeschäfts entsteht, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

7.6. Erstattung der während der Vermittlung angefallenen Aufwendungen an den Makler, die die üblichen Maklerkosten übersteigen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, mit einem vom Makler vermittelten Dritten Verhandlungen über den Abschluss des Maklergeschäfts aufzunehmen oder das Rechtsgeschäft abzuschließen, und die Vertragsbestimmung, die etwas anderes vorsieht, ist nichtig. Der Auftraggeber haftet für Schäden, wenn er nicht in gutem Glauben gemäß dem Gesetz über die Vermittlung bei Immobiliengeschäften gehandelt hat.

ARTIKEL 8.

Der Makler erwirbt Anspruch auf die im Maklervertrag vereinbarte Maklergebühr (im Folgenden: Gebühr).

Der Makler ist verpflichtet, für seine Arbeit eine Gebühr in der im Immobilienmaklervertrag festgelegten Höhe zu erheben.

Der Makler erwirbt Anspruch auf eine vollständige Entschädigung unmittelbar nach Abschluss des ersten von den Vertragsparteien abgeschlossenen Rechtsgeschäfts.

8.1. Wenn der Auftraggeber (Verkäufer), der mit dem Käufer einen Vorverkaufsvertrag in Bezug auf die Immobilie abgeschlossen hat, die Gegenstand der Vermittlung ist,

- ohne berechtigten Grund vom Abschluss des Hauptvertrags absieht,

ohne berechtigten Grund von der Erfüllung des abgeschlossenen Vertrags absieht oder

- aus eigenem Verschulden die Kündigung des Vorvertrags oder Kaufvertrags in Bezug auf die Immobilie, die Gegenstand der Vermittlung ist, verursacht,

ist er verpflichtet, dem Makler die Maklergebühr in der Höhe und auf die Weise zu zahlen, die in diesem Artikel und im abgeschlossenen Immobilienmaklervertrag für die betreffende Immobilie festgelegt sind.

8.2. Wenn der Auftraggeber (Käufer), der mit dem Verkäufer einen Vorkaufsvertrag in Bezug auf die Immobilie abgeschlossen hat, die Gegenstand der Vermittlung ist,

- ohne gerechtfertigten Grund vom Abschluss des Hauptvertrags absieht,

ohne gerechtfertigten Grund von der Erfüllung des abgeschlossenen Vertrags absieht oder

- aus eigenem Verschulden die Kündigung des Vorvertrags oder Kaufvertrags in Bezug auf die Immobilie, die Gegenstand der Vermittlung ist, verursacht,

ist er verpflichtet, dem Makler die Maklergebühr in der Höhe und auf die Art und Weise zu zahlen, die in diesem Artikel und im abgeschlossenen Immobilienmaklervertrag für die betreffende Immobilie festgelegt sind.

8.3. Bei Zahlungsverzug der Maklergebühr muss der Auftraggeber gesetzliche Verzugszinsen zahlen, der Gläubiger hat das Recht, auf der Grundlage glaubwürdiger Unterlagen die Vollstreckung gegen den Schuldner zu verlangen.

ARTIKEL 9.

Die Höhe der Maklergebühr beim Kauf, Verkauf, Tausch, Leasing und Mieten von Immobilien wird durch den Immobilienmaklervertrag bei Immobiliengeschäften gemäß Art. 27 und 28 des Gesetzes über die Immobilienvermittlung (Amtsblatt 14/14) frei bestimmt.

Die Maklergebühr wird als Prozentsatz des erzielten Betrags des Kaufpreises der Immobilie zuzüglich des Mehrwertsteuerbetrags erhoben.

VERKAUF

Maklergebühr beim Verkauf von Immobilien (wird vom Verkäufer erhoben):

3 – 5 %, jedoch nicht weniger als 3.000 € (Mindestmaklergebühr von 3.000 € für alle Immobilien, bei denen der vereinbarte Kaufpreis gleich oder niedriger als 100.000 € ist)

KAUF

Maklergebühr beim Kauf von Immobilien (wird vom Käufer erhoben):

2 – 4 %, jedoch nicht weniger als 3.000 € (Mindestmaklergebühr von 3.000 € für alle Immobilien, bei denen der vereinbarte Kaufpreis gleich oder niedriger als 100.000 € ist)

ARTIKEL 10.

Der Stundensatz des Maklers berechnet die notwendigen Maßnahmen, die der Makler nach Abschluss des Immobilienmaklervertrags ergreifen sollte, damit die Immobilie auf dem Immobilienmarkt präsentiert werden kann.

Die in diesem Artikel vorgesehenen notwendigen Maßnahmen umfassen mindestens 8 Stunden für Folgendes:

- Besichtigung der Immobilie (Inspektion),
- Sammeln von Informationen und Unterlagen,
- Überprüfen der gesammelten Unterlagen,
- Einholen zusätzlicher Unterlagen nach Bedarf,
- Speichern von Informationen im System und anderen Daten,
- Aufnehmen und Ordnen von Fotos,
- Übersetzung des Anzeigentextes ins Englische und Deutsche, zusätzliche Angaben nach Bedarf,
- Arbeiten auf den Websites von **MAXXIA d.o.o.**,
- Platzieren von Anzeigen in inländischen und ausländischen Kleinanzeigen,
- Anbieten von Immobilien an Kunden über elektronische Medien und Telefon,
- Entfernen der Immobilie von der Website und aus allen Anzeigen,
- Benachrichtigung aller Partneragenturen, die die betreffende Immobilie auf dem Markt anbieten.

Der Stundensatz des Maklers ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsbedingungen von **MAXXIA d.o.o.** und ist auf Anfrage erhältlich.

Für den Fall, dass der Auftraggeber als Verkäufer den Maklervertrag vor Ablauf der Laufzeit, für die er abgeschlossen wurde, aufgibt oder kündigt, ist er verpflichtet, dem Makler die gemäß Artikel 10 dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Bestandteil des Immobilienmaklervertrags sind, ermittelten Mindestkosten zu zahlen.

ARTIKEL 11.

Es wird davon ausgegangen, dass der Makler dem Auftraggeber die Aufnahme einer Beziehung mit einem Dritten ermöglicht hat, wenn:

- Der Makler die betreffende Immobilie direkt besichtigt oder den Auftraggeber (Käufer) darauf verwiesen hat,
- Der Makler ein Treffen zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten zum Zwecke der Interessensabwägung und Verhandlung zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts organisiert hat,

- Der Makler dem Auftraggeber (Verkäufer) die Identität (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail, Firmenname) und andere relevante Informationen mitgeteilt hat, anhand derer diese Person identifiziert werden kann,

- Der Makler dem Auftraggeber (Käufer) den genauen Standort der betreffenden Immobilie mitgeteilt hat,

Der Makler hat Anspruch auf die Maklergebühr in voller Höhe und für einen unbestimmten Zeitraum und für den Fall, dass

- Ehegatte, d. h. Lebensgefährte, Nachkomme oder Elternteil des Auftraggebers,

- Handelsunternehmen, Institution oder andere juristische Person, deren Gründer oder gesetzlicher Vertreter der Auftraggeber, sein Ehegatte oder Lebensgefährte, Nachkomme oder Elternteil ist, d. h. mit der er einen Arbeitsvertrag oder einen Werkvertrag abgeschlossen hat, oder ein Ein Dritter schließt mit einer Person, mit der ihn der Makler des Auftraggebers in Kontakt gebracht hat, ein rechtsgeschäftliche Maklergeschäft ab.

ARTIKEL 12.

Der Immobilienmaklervertrag wird für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen und endet mit Ablauf des Zeitraums, für den er abgeschlossen wurde, wenn das Rechtsgeschäft, für das die Agentur vermittelt hat, nicht innerhalb dieses Zeitraums abgeschlossen wurde oder mit Kündigung einer der Vertragsparteien.

Wenn sich die Vertragsparteien nicht über die Laufzeit einigen, für die sie den Immobilienmaklervertrag abschließen, gilt der Immobilienmaklervertrag als für einen bestimmten Zeitraum von 12 Monaten abgeschlossen und kann mehrmals im gegenseitigen Einvernehmen verlängert werden.

Im Falle einer Kündigung des Vertrags sind der Auftraggeber und der Makler verpflichtet, den Immobilienmaklervertrag spätestens 15 (fünfzehn) Tage vor Ablauf der Laufzeit, für die der Vertrag abgeschlossen wurde, zu kündigen.

Die Kündigung des Vertrags setzt Folgendes voraus:

- dass zum Zeitpunkt der Kündigung des Vertrags keine Verhandlungen mit einem Dritten zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts über die betreffende Immobilie im Gange sind, d. h. dass das Verfahren zum Abschluss eines Vorvertrags oder Vertrags über die zu vermittelnde Immobilie nicht im Gange ist.

Die Kündigung des Vertrags erfolgt schriftlich.

Kündigt der Auftraggeber oder der Makler den Immobilienmaklervertrag nicht innerhalb der angegebenen Kündigungsfrist, gilt der Vertrag als um denselben Zeitraum verlängert, für den er ursprünglich abgeschlossen wurde.

Der Makler und der Auftraggeber können den Vertrag im Falle einer verlängerten Vertragsdauer jederzeit kündigen, vorausgesetzt, dass;

- zum Zeitpunkt der Kündigung des Vertrags keine laufenden Verhandlungen mit einem Dritten zum Zwecke des Abschlusses eines Rechtsgeschäfts über die Immobilie, für die er vermittelt wird, laufen,

- dass das Verfahren zum Abschluss eines vorläufigen Kaufvertrags oder eines Kaufvertrags über die Immobilie, für die er vermittelt wird, nicht im Gange ist.

Beendet der Vertrag durch Zeitablauf, haben die Vertragsparteien keine Ansprüche gegeneinander.

ARTIKEL 13.

Für Beziehungen zwischen dem Makler und der Agentur und anderen betroffenen Personen, die nicht durch diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder den Immobilienmaklervertrag geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Immobilienvermittlung, des Gesetzes über obligatorische Beziehungen und anderer anwendbarer Bestimmungen.

Für Rechtsstreitigkeiten ist das zuständige Gericht in Zadar zuständig, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Der Makler behält sich das Recht vor, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der Geschäftspolitik der Agentur **MAXXIA d.o.o.** zu ändern.

EINREICHUNG VON BESCHWERDEN

Gemäß Art. 10 des Verbraucherschutzgesetzes (Amtsblatt Nr. 41/14) informieren wir Sie, dass Sie, wenn Sie Einwände gegen die erbrachte Dienstleistung haben, uns eine schriftliche Beschwerde an die folgende Adresse senden können: **MAXXIA d.o.o.**, Josipa Jurja Strossmayera 1A, 23000 Zadar oder per E-Mail an info@maxxia.hr.

Wir werden innerhalb von 15 Werktagen nach Erhalt der E-Mail auf Ihre Beschwerde antworten.

MAXXIA d.o.o.