

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU DEN GESCHÄFTSBE- DINGUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN VON DYNAMIS IMMOBILIEN GmbH SOWIE ZU DEN ANFALLENDEN NEBENKOSTEN BEI IMMOBILIEN-ANKAUF & VERKAUF, ANMIETUNG & VERMIETUNG

Die DYNAMIS Immobilien GmbH (in Folge auch als „Makler“ oder „DYNAMIS“ bezeichnet) bietet Dienstleistungen eines Immobilienmaklers an, von der Wertermittlung über die Vermarktung bis zur Übermittlung von Angeboten und der Begleitung vom Vertragsabschluss bis zur Schlüsselübergabe.

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu übermitteln, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs- / Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren.

Weiters verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Vermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben.

Gemäß § 5 Maklergesetz ist DYNAMIS Immobilien grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Die von DYNAMIS Immobilien übermittelten Angebote und Informationen sind vertraulich und nur für den/die Empfänger/in bestimmt. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.

Ist dem Empfänger ein von DYNAMIS Immobilie angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbot Stellung als anerkannt.

DYNAMIS Immobilien ist berechtigt, Rechnungen und Mahnungen auch per E-Mail zu übermitteln. Rechnungen an DYNAMIS Immobilien sind in bar und/oder über den Bankweg zu begleichen.

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für jegliche Form des Geschäftsverkehrs und gelten für alle Verträge mit Abschluss ab dem 01.01.2018.

1. Der Vermittlungsauftrag bzw. der Such- / Angebotsauftrag

- a. Die Dauer der Vereinbarung bei einem Vermittlungsauftrag ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag.
- b. Die Dauer der Vereinbarung bei einem Such-/Angebotsauftrag ist unbefristet. Wünscht der Interessent keine weiteren Angebote mehr, dann kann er diesen Vertrag jederzeit – formlos – beenden.

2. Vermittlungshonorar

- a. Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit von DYNAMIS Immobilien mit einem Dritten zustande kommt. Die Provision gebührt DYNAMIS Immobilien auch dann, wenn sie in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich geworden ist.
- b. Die Namhaftmachung stellt jedenfalls die Erfüllung gemäß § 11 FAGG dar. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig. DYNAMIS Immobilien ist berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.
- c. Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Vermittlungsvergütung stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar, für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte (z.B. Pacht) gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen.

3. Leistung des Vermittlungshonorars

Das Vermittlungshonorar:

- a. Ist auch zu leisten, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft (z.B. Miete statt Kauf) abgeschlossen wird oder durch die von DYNAMIS Immobilien

vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Immobilie (z.B. Wohnung statt gesamtes Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.

b. Ist auch zu leisten, wenn der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.

c. Ist auch zu leisten, wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von DYNAMIS Immobilie genannten Interessenten, sondern mit einem Dritten zustande kommt, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.

d. Ist vom Abgeber auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von DYNAMIS Immobilien bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt.

e. Ist vom Interessenten auch zu leisten, wenn der Interessent einem Dritten die ihm von DYNAMIS Immobilien bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes mitgeteilt hat und dieser das Geschäft abschließt, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

4. Kaufverträge.

Provisionsätze gem. § 15 Immobilienmaklerverordnung (IMV) 1996, jeweils zuzüglich 20 % USt., bei Kauf, Verkauf oder Tausch von:

- Immobilien oder Immobilienanteilen
- Immobilienanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht, oder vereinbarungsgemäß begründet wird
- Unternehmen aller Art und
- Abgeltungen für Superädifikate auf Grundstücken.

Die zu entrichtende Immobilienmakler-Courtage (Makler-Provision) beträgt nach rechtsgültigem Geschäftsabschluss zuzüglich 20 % USt.:

- Bis zu einem Verkaufspreis von: € 36.336,42 4 %
- Bei einem Verkaufspreis zwischen: € 36.336,42 - € 48.448,58 pauschal € 1.453,46
- Ab einem Verkaufspreis von: € 48.448,58 3 %

Weitere Nebenkosten bei Kauf und Verkauf von Immobilien:

1. Grunderwerbsteuer 3,5% vom Verbücherungswert.
2. Immobilien-Ertragssteuer zu entrichten vom Verkäufer bis zu 30% vom Veräußerungsgewinn. (Bei Fragen empfehlen wir hier vorab eine Beratung durch den Steuerberater).
3. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
4. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
5. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
6. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
7. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

8. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

5. Bestandverträge.

Die Höchstprovision (gemäß der Rechtsvorschrift für Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, in der gültigen Fassung vom 27.11.2018) jeweils zuzüglich 20 % USt., bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte (Anm.: „BMMZ“ = Bruttomonatsmietzinse; „EFH“ = Einfamilienhäuser):

VERTRAGSDAUER	VERMIETER	MIETER (Gewerbe-Immobilie)	MIETER (Wohnungen & EFH)
Befristung: Länger als 3 Jahre / Unbefristet.	3 BMMZ	3 BMMZ	2 BMMZ
Befristung: Mindestens 2 Jahre.	3 BMMZ	2 BMMZ	1 BMMZ
<ul style="list-style-type: none"> • bei Verlängerung auf in Summe mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit. 		Ergänzung auf 3 BMMZ	Ergänzung auf 1,5 BMMZ
Befristung: Weniger als 2 Jahre.	3 BMMZ	1 BMMZ	1 BMMZ
<ul style="list-style-type: none"> • bei Verlängerung auf in Summe höchstens 3 Jahre. • Bei verlängerung auf in Summe mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit. 		Ergänzung auf 2 BMMZ Ergänzung auf 3 BMMZ	Ergänzung auf 1,5 BMMZ Ergänzung auf 1,5 BMMZ
Untermietverträge über einzelne Wohnräume (unabhängig von Dauer).	1 BMMZ	1 BMMZ	1 BMMZ

6. Vertragsrücktritt vom vermittelten Geschäft (§ 30a KSchG).

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung:

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;

kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

7. Datenschutz

DYNAMIS Immobilien verarbeitet personenbezogene Daten für geschäftliche Zwecke. Alle Details zum Datenschutz sind auf der Webseite www.dynamis-immo.com abrufbar oder stehen als „Informationsblatt Datenschutz“ zur Verfügung.

8. Informationspflicht

Der Auftraggeber und DYNAMIS sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die

auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

9. Zusatzvereinbarungen

Soweit diese AGB und Informationen zum Maklervertrag eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsehen, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.

Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform und können nur mit vertretungsbefugten Organen von DYNAMIS Immobilien schriftlich geschlossen werden.