

Informationen zum Immobilienkauf und Maklervertrag

Information on Property Purchase and Brokerage Agreement

1. Maklereigenschaft

Die AlpenReal Estate AT GmbH ist ein konzessionierter Immobilienmakler mit Sitz in Innsbruck, Firmenbuchnummer FN 315989 s.

Die AlpenReal Estate AT GmbH kann – sofern nichts anderes vereinbart oder gesetzlich ausgeschlossen ist – als Doppelmakler sowohl für Käufer als auch Verkäufer tätig sein.

Dieses Dokument enthält zugleich die wesentlichen Informationen zum Maklervertrag sowie, soweit der Auftraggeber Verbraucher ist, die Informationen gemäß § 30b KSchG.

Real Estate Brokerage

AlpenReal Estate AT GmbH is a licensed real estate agent based in Innsbruck, Austria, registered under company number FN 315989 s.

Unless otherwise agreed or prohibited by law, AlpenReal Estate AT GmbH may act as a dual agent for both the buyer and the seller.

This document also contains the essential information relating to the brokerage agreement and, where the client is a consumer, the information required pursuant to Section 30b of the Austrian Consumer Protection Act (KSchG).

2. Kaufnebenkosten

Neben dem Kaufpreis fallen beim Immobilienerwerb insbesondere folgende Nebenkosten an:

- Grunderwerbsteuer: grundsätzlich 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbuchseintragungsgebühr: grundsätzlich 1,1 % des Kaufpreises, vorbehaltlich gesetzlicher Befreiungen
- Kosten für Vertragserrichtung, Treuhand und Beglaubigung nach tatsächlichem Aufwand bzw. Vereinbarung
- allfällige Finanzierungs- und sonstige Nebenkosten
- Maklerprovision: 3 % des Bruttokaufpreises zzgl. gesetzlicher USt., sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde

Die tatsächlichen Nebenkosten können abhängig vom konkreten Rechtsgeschäft und den persönlichen Umständen des Erwerbers abweichen.

Ancillary Purchase Costs

In addition to the purchase price, the following ancillary costs in particular may apply when purchasing real estate in Austria:

- Real estate transfer tax: generally 3.5% of the purchase price
- Land register registration fee: generally 1.1% of the purchase price, subject to any applicable statutory exemptions
- Costs for contract preparation, escrow services and notarisation according to actual expenditure or individual agreement
- Any financing costs and other ancillary costs
- Brokerage commission: 3% of the gross purchase price plus statutory VAT, unless expressly agreed otherwise in writing

The actual ancillary costs may vary depending on the specific transaction and the individual circumstances of the purchaser.

3. Maklerprovision

Die Käuferprovision beträgt 3 % des gesamten Bruttokaufpreises des vermittelten Immobiliengeschäfts zzgl. gesetzlicher USt., sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

Wird die Immobilie von mehreren Personen gemeinsam erworben, bleibt der gesamte Bruttokaufpreis des vermittelten Geschäfts Bemessungsgrundlage der vereinbarten Provision. Eine Aufteilung der Eigentumsanteile zwischen mehreren Erwerbern führt nicht zu einer aliquoten Reduktion der vereinbarten Provision.

Der Provisionsanspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Die Honorarnote wird nach Abschluss des Kaufvertrages ausgestellt und ist binnen 14 Tagen ab Rechnungsdatum ohne Abzug zur Zahlung fällig.

Brokerage Commission

The buyer's brokerage commission amounts to 3% of the total gross purchase price of the brokered real estate transaction plus statutory VAT, unless expressly agreed otherwise in writing.

If the property is acquired jointly by several persons, the total gross purchase price of the brokered transaction remains the basis for calculating the agreed commission. The allocation of ownership shares between several purchasers does not result in a proportional reduction of the agreed commission.

The entitlement to the commission arises once the brokered transaction becomes legally effective. The invoice will be issued following conclusion of the purchase agreement and is due for payment in full within 14 days of the invoice date.

4. Besondere Provisionsvereinbarungen

Soweit gesetzlich zulässig, wird die Zahlung der vereinbarten Provision auch für die in § 15 Abs. 1 MaklerG vorgesehenen Fälle vereinbart, insbesondere wenn:

- das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber einen für den Abschluss erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- ein wirtschaftlich zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt;
- das Geschäft aufgrund der Weitergabe der vom Makler bekanntgegebenen Abschlussmöglichkeit mit einer anderen Person zustande kommt; oder
- aufgrund eines gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechts eine andere Person das Geschäft abschließt.
- das vermittelte Geschäft aufgrund der nachweislich verdienstlichen Tätigkeit von AlpenReal zustande kommt, der Auftraggeber den weiteren Abschluss jedoch unmittelbar mit dem Verkäufer, Bauträger, einem anderen Immobilienmakler oder einem sonstigen Dritten abwickelt. Die nachträgliche Einbindung eines Dritten oder die unmittelbare Abwicklung des Rechtsgeschäfts über einen Dritten lässt den Provisionsanspruch von AlpenReal unberührt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für den Provisionsanspruch erfüllt sind.

Dies gilt im gesetzlich zulässigen Umfang insbesondere auch bei einer Weitergabe der Geschäftsgelegenheit an Ehegatten, Lebenspartner, Familienangehörige, Gesellschaften oder sonstige Dritte.

Special Commission Agreements

To the extent permitted by law, payment of the agreed commission shall also be due in the cases provided for under Section 15(1) of the Austrian Real Estate Agents Act (MaklerG), in particular where:

- the transaction fails to take place contrary to good faith solely because the client, without reasonable cause, fails to perform a legal act required for conclusion of the transaction;
- an economically equivalent transaction is concluded;
- the transaction is concluded with another person as a result of the client passing on the opportunity to conclude the transaction disclosed by the broker; or
- another person concludes the transaction through the exercise of a statutory or contractual right of first refusal, repurchase or entry.
- the brokered transaction is concluded as a result of AlpenReal's demonstrably effective brokerage activities, but the client subsequently completes the transaction directly with the seller, developer, another real estate agent or another third party. The subsequent involvement of a third party or the direct completion of the transaction through a third party shall not affect AlpenReal's entitlement to commission, provided that the statutory requirements for such entitlement are fulfilled.

To the extent permitted by law, this applies in particular where the business opportunity is passed on to spouses, partners, family members, companies or other third parties.

5. Besichtigungen, Reservierungen und Verfügbarkeit

Bei vermieteten oder touristisch betriebenen Immobilien können Besichtigungstermine von An- und Abreisezeiten, dem tatsächlichen Verlassen der Einheit durch Gäste sowie betrieblichen Erfordernissen abhängen. Kurzfristige Verzögerungen, Terminänderungen oder Einschränkungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Eine vereinbarte Besichtigung stellt keine Reservierung dar und begründet keine Exklusivität. Solange keine gesonderte Reservierung oder sonstige verbindliche Vereinbarung zustande gekommen ist, kann die Immobilie weiterhin anderen Interessenten angeboten, von diesen reserviert oder erworben werden.

Eine vorherige Besichtigung ist – sofern vom Verkäufer oder Bauträger nicht anders vorgegeben – keine Voraussetzung für eine Reservierung.

Viewings, Reservations and Availability

For rented properties or properties operated for tourism purposes, viewing appointments may depend on arrival and departure times, the actual departure of guests and operational requirements. Short-term delays, changes to appointments or restrictions can therefore not be excluded.

An agreed viewing does not constitute a reservation and does not create any exclusivity. Unless a separate reservation or other binding agreement has been concluded, the property may continue to be offered to, reserved by or acquired by other interested parties.

Unless otherwise stipulated by the seller or developer, a prior viewing is not a prerequisite for reserving a property.

6. Objektinformationen

Objektbezogene Angaben und Unterlagen beruhen teilweise auf Informationen des Verkäufers, Bauträgers, Betreibers, der Hausverwaltung, Behörden oder sonstiger Dritter und werden von AlpenReal nach bestem Wissen und im Rahmen der gesetzlichen Sorgfaltspflichten weitergegeben.

Soweit keine eigene Prüfung ausdrücklich zugesagt wurde oder gesetzlich erforderlich ist, ersetzen diese Informationen keine individuelle rechtliche, steuerliche oder technische Prüfung durch entsprechend befugte Fachleute.

Property Information

Property-related information and documents are partly based on information provided by the seller, developer, operator, property management company, public authorities or other third parties and are passed on by AlpenReal to the best of its knowledge and in accordance with its statutory duties of care.

Unless an independent review has expressly been agreed or is required by law, such information does not replace individual legal, tax or technical advice or examination by appropriately qualified professionals.

7. Verbraucherinformation und Rücktrittsrechte

Dieses Dokument dient bei Verbrauchergeschäften zugleich als schriftliche Übersicht gemäß § 30b Abs. 1 KSchG und informiert insbesondere über die Maklereigenschaft, die vereinbarte Provision, die voraussichtlichen Kaufnebenkosten und eine allfällige Doppelmaklertätigkeit.

Verbrauchern stehen die gesetzlichen Informations- und Rücktrittsrechte nach KSchG und gegebenenfalls FAGG zu. Die entsprechende Rücktrittsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular werden zur Verfügung gestellt.

Consumer Information and Rights of Withdrawal

For consumer transactions, this document also serves as the written overview pursuant to Section 30b(1) of the Austrian Consumer Protection Act (KSchG) and provides information in particular regarding the broker's role, the agreed commission, the anticipated ancillary purchase costs and any dual agency.

Consumers are entitled to the statutory information and withdrawal rights under the Austrian Consumer Protection Act (KSchG) and, where applicable, the Austrian Distance and Off-Premises Contracts Act (FAGG). The relevant withdrawal information and model withdrawal form will be provided.

8. Sicherheit bei Rechnungen und Zahlungen

Änderungen unserer Bankverbindung werden niemals ausschließlich per E-Mail bekanntgegeben.

Sollten Sie eine Rechnung oder Nachricht mit einer abweichenden IBAN, einem geänderten Zahlungsempfänger oder sonstigen geänderten Zahlungsinformationen erhalten, führen Sie bitte keine Zahlung durch, bevor Sie die Änderung telefonisch über eine Ihnen bereits bekannte Telefonnummer von AlpenReal bestätigt haben.

Security of Invoices and Payments

Any change to our bank details will never be communicated exclusively by email.

If you receive an invoice or message containing a different IBAN, a different beneficiary or any other changed payment instructions, please do not make any payment until you have verified the change by telephone using an AlpenReal telephone number already known to you.

9. Kristall Spaces™

Kristall Spaces™ ist eine eingetragene Marke, die unter Lizenz von der AlpenReal Estate AT GmbH verwendet wird.

Kristall Spaces™

Kristall Spaces™ is a registered trademark used under license by AlpenReal Estate AT GmbH.

10. Datenschutz

Personenbezogene Daten werden entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet und, soweit für die Vermittlung und Abwicklung des Immobiliengeschäfts erforderlich und rechtlich zulässig, an die an der Immobilientransaktion beteiligten Stellen weitergegeben.

Weitergehende Informationen ergeben sich aus der jeweils geltenden Datenschutzerklärung der AlpenReal Estate AT GmbH.

Data Protection

Personal data will be processed in accordance with applicable data protection laws and, where necessary for the brokerage and completion of the real estate transaction and legally permissible, may be disclosed to parties involved in the transaction.

Further information is available in the applicable privacy policy of AlpenReal Estate AT GmbH.

11. Bestätigung per E-Mail

Der Maklervertrag kann auch auf elektronischem Weg abgeschlossen werden. Eine gesonderte Unterzeichnung dieses Dokuments ist nicht erforderlich.

Der Auftraggeber bestätigt den Erhalt und die Kenntnisnahme dieser Informationen sowie die vereinbarte Käuferprovision durch ausdrückliche Zustimmung per E-Mail.

Confirmation by Email

The brokerage agreement may also be concluded electronically. A separate signature of this document is not required.

The client confirms receipt and acknowledgement of this information and the agreed buyer's brokerage commission by providing express confirmation by email.

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/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:

Withdrawal form

(complete and return this form only if you wish to withdraw from the contract)

- To [here the trader's name, geographical address and, where available, his fax number and e-mail address are to be inserted by the trader]:

- I/We (*) hereby give notice that I/We (*) withdraw from my/our (*) contract of sale of the following goods (*)/for the provision of the following service (*),

.....

- Ordered on (*)/received on (*):

- Name of consumer(s):

- Address of consumer(s):

.....
 - Signature of consumer(s) (only if this form is notified on paper)

- Date