


APULIEN-IMMOBILIEN – Ihr Haus am

Meer  Thomas Wilken, Hirschweg 14, D-69412 Igelsbach, Telefon 06271/8098906,
info@immobilien-apulien.de, www.immobilien-apulien.de

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIENKAUF IN APULIEN (Stand 1.9.16)

Geschäftsbedingungen für die Immobilien- und Grundstücksvermittlung:

- Alle Informationen über von „Apulien-Immobilien – Ihr Haus am Meer“ (kurz: Apulien-Immobilien) angebotenen Objekte beruhen auf Angaben der Eigentümer oder von unserem Immobilien-Partner Giuliano Immobiliare, Manduria, vor Ort. Zugesicherte Eigenschaften und Konditionen geschehen im Namen der Eigentümer. Apulien-Immobilien übernimmt für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung, bemüht sich aber durch Beauftragung von Fachleuten, die Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.
- Sollten Ihnen Unterschiede zwischen Angebot im Internet und Darstellung vor Ort auffallen, so sprechen Sie uns/unsere Partner darauf bitte **VOR** dem Vorvertrag an. Spätere Reklamationen sind nicht mehr möglich. Mit Unterzeichnung des Vorvertrags gilt der Grundsatz „Gekauft wie gesehen“.
- Objekte, von denen Sie durch Apulien-Immobilien Kenntnis erlangen, unterliegen beim Kauf der Honorarpflicht an Apulien-Immobilien in Höhe der angegebenen Provision. Die Provisionspflicht gilt auch, wenn Sie über unseren Partner Giuliano Immobiliare Objekte in Augenschein nehmen, die (noch) nicht auf unserer Homepage geführt sind. Sobald auf unsere Erstvermittlung hin – auch nach Verstreichen längerer Zeit – ein Kauf über die Agentur Giuliano Immobiliare getätigt wird, unterliegen Sie automatisch der Provisionspflicht an uns, den deutschen Partner.
- Bei Abschluss eines Vertrages ohne Beteiligung von Apulien-Immobilien – direkt mit dem Verkäufer oder einem Beauftragten des Verkäufers – übernehmen wir keine Verantwortung oder Haftung bezüglich des Kaufobjekts.
- Sämtliche von uns ausgehändigten Angebote und Dokumente sind vertraulich, die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen Genehmigung von Apulien-Immobilien. Die unberechtigte Weitergabe an Dritte verpflichtet bei deren Kauf eines von Apulien-Immobilien angebotenen Objektes zur Honorarpflicht in Höhe der angegebenen Provision.

- Mit der Vereinbarung und Wahrnehmung eines Besichtigungstermins erkennen Sie diese Geschäftsbedingungen an. **Zur beidseitigen Rechtssicherheit bitten wir Sie um eine kurze Rückbestätigung per E-Mail, dass Sie diese AGB gelesen und akzeptiert haben.**
- Die Angebote erfolgen freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten. Sämtliche Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten. Wir können hierfür keine Haftung übernehmen.
- Zahlungsmodalitäten entsprechend italienischer Gesetzgebung. Anzahlung laut Vorvertrag, Restzahlung bei notarieller Übergabe (Kaufbeurkundung).
- Ablauf bei Vorvertrag bzw. Notartermin und Notarvertrag nach gängiger italienischer Vorgehensweise (bzw. die vom Notar als verantwortlicher Person Apulien) festgesetzt. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Sonderwünsche, die sich aus Vorgehensweisen beim Immobilienkauf in anderen europäischen Ländern ergeben. Er ist an die landes- bzw. regionsspezifische Abwicklung vor Ort in Apulien gebunden. Wenn der Käufer damit nicht einverstanden sein sollte, so berechtigt dies ihn nach bereits abgeschlossenem Vorvertrag nicht zum Rücktritt von einem Notarvertrag. Bzw. er bleibt Provision und Anzahlung trotzdem schuldig.
- **Unsere Vermittlungs- oder Nachweisgebühr beträgt 4 Prozent (brutto für netto) aus dem tatsächlichen Kaufpreis, mindestens jedoch 2000 Euro durch Rechnungsstellung. Sie zahlen nur diese Summe an Apulien-Immobilien, weitere, zusätzliche Gebühren für Giuliano Immobiliare werden nicht fällig, außer Sie beauftragen das dortige Büro mit Extra-Leistungen, die nicht in den Kaufabwicklungsprozess fallen.**
- **Die komplette Summe wird fällig nach Unterzeichnung des Vorvertrags durch Sie und die geleistete Anzahlung (ganz wichtig: vor dem Notarvertrag!!).**
- **Sollte die Provision bis eine Woche vor festgesetztem Notartermin nicht auf dem Konto von Apulien-Immobilien eingegangen sein (Datum des Geldeingangs), so ist dieser berechtigt, den weiteren Fortgang des Notarvertrags zu unterbrechen bzw. – bei weiterem Ausbleiben der Provisionszahlung – komplett diese Abwicklung zu stornieren, ohne dass dadurch Regressansprüche des Käufers entstehen.**
- Nach dem Kauf noch auszustellende Dokumente von Dritten (Gemeinde, Notar, Katasteramt) berechtigten nicht zum Einbehalt der Provisionssumme, da diese Leistungen nicht in der Verantwortung und nicht in der Leistungspflicht von Apulien-Immobilien liegen.
- Sollten Sie im Vorfeld eines Vorvertrags Leistungen oder Dokumente wünschen, die nach italienischem Recht/gängiger Vorgehensweise normalerweise erst beim endgültigen Notarvertrag fällig werden, erlauben wir uns, eine Abschlagszahlung von 500 Euro zu erheben, die mit der

Provision verrechnet wird, die wiederum nach dem Vorvertrag fällig wird. Erst nach Zahlung dieses Abschlags werden die entsprechenden Dokumente/Unterlagen beantragt, da mit Ihnen nicht unerhebliche Gebühren und Verwaltungskosten verbunden sind. Sollten Sie aus triftigen Gründen von einem Vorvertrag zurücktreten oder offenbaren diese Dokumente erhebliche Mängel, die Sie vom Vorvertrag zurücktreten lassen, wird Ihnen diese Summe selbstverständlich erstattet. Ausnahme: Diese Mängel können bis zu einem endgültigen Notartermin behoben werden. Wenn dies vom Eigentümer glaubhaft zugesichert werden kann, sind Sie nicht zum Rücktritt berechtigt.

- Sollten Sie von einem Vorvertrag zurücktreten und ist Ihr Rücktritt berechtigt und wird nach italienischem Recht bestätigt, steht Ihnen von der Gegenpartei die im Vorvertrag festgelegte Vertragsstrafe durch den Verkäufer zu. Die Einforderung dieser Summe obliegt ihnen als Vertragspartner. An uns als Vermittler können keine Ansprüche dahingehend geltend gemacht werden, auch nicht für solche, die durch Fehler oder falsche Angaben des Verkäufers entstehen. Unser Anspruch auf die Abschlagszahlung als Deckung unserer Auslagen bleibt bestehen.

Dies bieten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Partner Giuliano Immobiliare in Manduria:

- Besichtigung der Häuser vor Ort nach vorheriger Absprache (bitte eine Woche im Vorfeld Termin ausmachen)
- Deutschsprachige Beratung und Betreuung in Italien rund um die Hausbesichtigung und den Notarvertrag
- Auf Wunsch Organisation von Übernachtungsmöglichkeiten in Ferienhäusern oder Hotels vor Ort
- Vorbereitungen und Vorbereitung des Vorvertrages einschließlich Terminfestsetzung für Notartermin sowie Einholung der benötigten Steuernummer (diese ist kostenpflichtig)
- Bei Bedarf kostenpflichtige Überprüfung durch einen Geometer, dass die Pläne in Ordnung sind und keine Hypotheken oder sonstige Belastungen eingetragen sind
- Prüfung des Objekts auf Einhaltung von behördlichen Vorschriften, Einholung aller Unterlagen. Zusätzliche notarielle Prüfung vor Kauf.
- Bei Bedarf Mithilfe bei der Anmeldung bei ENEL (Elektrizitätsgesellschaft) und bei der Telekom (daraus ergeben sich keine irgendwie gearteten Ansprüche auf einen Anschluss zu einem bestimmten Zeitpunkt oder überhaupt einen Anschluss). Darüber hinaus gehende Dienstleistungen sind kostenpflichtig.
- Bei Bedarf Hilfe bei Vermittlung für Hausverwaltung und Reinigung sowie Übernahme der Vermietung Ihres Ferienhauses, wenn Sie es nicht oder nur teilweise selbst nutzen.

- Ohne Gewähr: Hilfe bei Kontakt mit Handwerkern, Architekten, Geometern und Dolmetschern
- In eigener Sache: Aus gegebenem Anlass möchten wir darauf hinweisen, dass wir, wenn Sie ein Haus oder Grundstück gekauft haben und die erste „Eingewöhnungszeit“ vorbei ist, nicht immer und für jedes Anliegen „Mädchen für alles“ sein können. Ein klein wenig Selbstständigkeit setzen wir bei Menschen voraus, die sich in Süditalien eine Immobilie kaufen. Natürlich helfen wir gerne und jederzeit im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Was Sie beachten sollten:

- Es ist in Apulien unüblich, die Häuser oder Grundstücke nach Besichtigung für längere Zeit reservieren zu können. Gerne geschieht dies natürlich während Ihres Aufenthalts vor Ort, damit Sie ein paar Tage die Angebote überdenken können. Wir können aber nicht die Objekte nach Ihrer Abreise für längere Zeit reserviert halten. Um Ihnen die Möglichkeit des Kaufs zu erhalten, gibt es die Form des privatrechtlichen Vorvertrags, den Sie bei Ihrem Aufenthalt abschließen können, wenn Sie auf Nummer sicher gehen wollen, dass Ihnen das Objekt nicht vor der Nase weggeschnappt wird. Bei diesem Vorvertrag ist eine Anzahlung fällig, deren Höhe Verhandlungssache ist, aber im Regelfall bei etwa 30 Prozent liegt. Wir bitten für diese Vorgehensweise um Verständnis im Interesse von anderen Kaufinteressenten.
- Die Bezahlung der Rest-Kaufsumme für das Objekt beim Notar geschieht zum Teil in bar. Über die genauen Regelungen informieren Sie unsere Partner. Für den Kauf notwendige Gelder, über die Verrechnungsschecks ausgestellt werden, können auf einem dafür extra eröffneten Treuhand-Konto unserer italienischen Partner im Vorfeld geparkt werden, um vor Ort Zugriff darauf zu haben. Gerne sind wir Ihnen bei der Abklärung behilflich.
- Wenn Sie sich bei einem Aufenthalt/Hausbesichtigung in Italien für ein Haus entschieden haben, aber in Italien vor Ort noch keinen Vorvertrag unterschreiben können oder möchten/oder nicht genug Geld dabei haben, erlauben wir uns, für die mit der Ausstellung der Unterlagen verbundenen Kosten 500-1000 Euro in Rechnung zu stellen. Diese können vor der Rückreise nach Deutschland bei unseren Partner hinterlegt werden oder sofort nach Rückkehr überwiesen werden. Dies sichert ihnen den Zugriff auf das Objekt bis zur Fertigstellung des Vorvertrags.

Ungefähre Erwerbsnebenkosten (werden alle außer Maklergebühren beim Notarvertrag fällig), ohne Gewähr:

- Pauschal kann man bei einem Immobilienkauf in Italien von Gesamtnebenkosten (Notar, Steuern) in Höhe von ca. 15-20 % des Kaufpreises ausgehen (inkl. Provision), wobei je nach Katasterwert und sonstigen Gebühren eine Abweichung von 2-3 % nach oben und unten im Bereich des Möglichen ist.
- Unsere Maklergebühren betragen 4 Prozent vom Listenpreis brutto für netto, mindestens jedoch 2000 Euro. Sie zahlen nur 4 % an Apulien-Immobilien, weitere, zusätzliche Gebühren für Giuliano Immobiliare werden nicht fällig!
- Wenn Sie vorhaben, Ihren ersten Wohnsitz nach Italien zu verlegen, vermindert sich die Katastersteuer NUR bei Häusern (nicht bei Grundstücken), die anderen Steuern belaufen sich dann unabhängig vom Kaufpreis auf einen niedrigen Fixwert.
- Bei einem Grundstückskauf ist zu beachten, dass gewisse Steuer- und Abgabenuntergrenzen eingehalten werden, die die Nebenkosten hierbei prozentual teurer erscheinen lassen als bei einem Hauskauf.
- Auch ist zu beachten, dass beim Kauf mehrerer Grundstücke lediglich die Katastersteuer prozentual anfällt, alle anderen Steuern und Gebühren sind pro Grundstück bzw. Parzelle fällig. Gibt es mehrere Eigentümer, erhöhen sich die Nebenkosten ebenso wie bei mehreren Parzellen/Grundstücken.
- Wir haben auf diese Nebenkosten keinen Einfluss, ebenso der Notar nicht. Er berechnet sie lediglich nach den gängigen Tabellen und kassiert sie zwar ein, muss sie aber wiederum an den Staat abführen.