

Condizioni Generali di Contratto

SE7EN Immobilien GmbH

Hofgasse 3

A - 6020 Innsbruck

Tel.: +43(0)512 327 777

Fax: +43(0)512 327 777 9

Homepage: www.se7en-immobilien.com

E-mail: info@se7en-immobilien.com

P. IVA ATU66991614

N° del Reg. delle Imprese: FN375016w

Amministrazione: MMag. Gerd Reisigl

1. Ambito di validità

- a) Le presenti Condizioni Generali di Contratto („CGC“) valgono, nella misura in cui non sia stato concordato altrimenti per la conclusione del contratto fra la SE7EN Immobilien GmbH e il cliente. E questo indipendentemente dal fatto, se una tale stipula del contratto venga conclusa online attraverso il nostro sito web www.se7en-immobilien.com o presso il nostro ufficio.
- b) Con la consegna della sua dichiarazione di volontà contrattuale, il cliente accetta queste CGC. Regolamentazioni e condizioni di contratto divergenti, contrastanti, limitanti o integranti del cliente devono essere espressamente da noi approvate, affinché queste divengano, nel singolo caso, parte integrante del contratto. In particolare, atti adempiti del contratto operati da parte nostra non valgono come consenso ad eventuali disposizioni divergenti dalle nostre CGC.
- c) In caso di necessità di una regolamentazione nel singolo caso che non sia prevista dalle disposizioni di queste CGC, valgono le disposizioni della Legge sull'intermediazione e del decreto sugli affari immobiliari (Decreto del Ministero federale per le questioni economiche sulla regolamentazione della condizione e dell'esercizio dell'attività per agenti immobiliari).
- d) La SE7EN Immobilien GmbH non riconosce opposte condizioni generali di contratto di altri partner contrattuali. In caso di opposizione vale la regolamentazione di legge.

2. Informazioni generali sul contratto di mediazione

- a) La SE7EN Immobilien GmbH offre il servizio di un agente immobiliare. Secondo § 3 della Legge sull'intermediazione ([Gazz. Uff. N° 262/1996](#)), il committente s'impegna a

sostenere con ogni premura l'agente immobiliare nell'esercizio della sua attività di mediazione e ad astenersi da una diffusione delle questioni d'affari comunicate. Agente immobiliare e committente sono obbligati a fornirsi vicendevolmente le informazioni necessarie. Il committente è tenuto, in caso di variazione delle proprie intenzioni in merito all'operazione commerciale, a informarne immediatamente l'agente immobiliare.

- b) La SE7EN Immobilien GmbH esercita, secondo § 5 della Legge sull'intermediazione, l'attività di un doppio intermediario.
- c) La SE7EN Immobilien GmbH non si assume alcuna responsabilità per indicazioni riguardanti un immobile, che si fondino su informazioni del proprietario o dell'autorizzato a disporne.

3. Provvigione

- a) Secondo § 6 della Legge sull'intermediazione, il committente è obbligato al pagamento di una provvigione, per il caso in cui l'affare da mediare venga concluso con un terzo tramite la meritevole attività, come da contratto, del mediatore. Il diritto alla provvigione si ha con la validità giuridica del negozio.
- b) Per il caso in cui l'affare definito nel contratto di mediazione non venga concluso, in violazione all'obbligo di buona fede, perché il committente, senza un motivo degno di nota, trascura un negozio giuridico necessario per la conclusione dell'affare, la provvigione è comunque dovuta.
- c) La provvigione deve essere anche corrisposta, se è stato concluso un altro contratto o un contratto ad altre condizioni, diverse dall'offerta.

L'agente immobiliare ha anche diritto alla provvigione, se in seguito alla sua attività non è stato sì concluso l'affare da mediare come da contratto, tuttavia, però, un affare a questo economicamente equivalente per la sua finalità (§ 6 sottocomma 3. della Legge sull'intermediazione).

- d) Secondo § 15 comma 1 sottocomma 3, la provvigione per la mediazione è anche da corrispondere, se il negozio giuridico viene concluso con un terzo. Il committente ha comunicato al terzo la possibilità per la conclusione resa nota dal mediatore. Se il terzo rifiuta di pagare la provvigione, resta salvaguardato il diritto alla rivendicazione della provvigione nei confronti del committente.
- e) Il diritto alla provvigione persiste anche se l'affare non viene concluso con l'interessato mediato, bensì con un terzo, che esercita un diritto valido per legge o per contratto di prelazione, riscatto o rappresentazione nella successione.
- f) La rivelazione dell'identità dell'interessato all'affare non costituisce alcun obbligo a concludere il negozio giuridico, rappresenta tuttavia l'adempimento secondo § 11 FAGG - Legge sui contratti a distanza.

4. L'incarico di mediazione

- a) Se la SE7EN Immobilien GmbH viene incaricata della mediazione della vendita o della locazione di un immobile, il committente ne è il proprietario o almeno l'autorizzato a disporne.
- b) La durata dell'incarico di mediazione esclusiva viene concordata per contratto.

- c) L'incarico di ricerca o offerta viene concluso a tempo indeterminato e può essere, in ogni momento, disdetto in maniera informale da entrambe le parti senza indicarne i motivi. La disdetta non ha alcun effetto sui quei negozi giuridici, per cui il mediatore ha già operato in maniera meritevole sino al momento della disdetta, nella misura in cui il negozio giuridico mediato (anche una volta avvenuta la disdetta) venga concluso.
- d) L'entità della provvigione viene determinata in base all'effettivamente mediato e ottenuto prezzo di acquisto, locazione o affitto.

5. Il contratto di acquisto

- a) Sono previste, secondo § 15 del Decreto sugli affari immobiliari (IMV) i seguenti importi massimi di provvigione: per acquisto, vendita o scambio di
- beni immobili o quote di beni immobili
 - quote di beni immobili, su cui sussista o venga costituita secondo accordo una proprietà di appartamento
 - imprese di ogni genere
 - indennità per costruzioni di terzi su un terreno di proprietà

per un valore

di sino a EURO 36.336,42.....**risp. 4 %**

da EURO 36.336,43 a EURO 48.448,50.....**EURO 1.453,46 ***

sino a EURO 48.448,51.....**risp. 3 %**

da entrambi i committenti (venditore e acquirente) rispettivamente escl. 20 % di IVA

* Regolamentazione dei valori soglia secondo § 12 comma 4 del Decreto sugli affari immobiliari.

Valgono i massimali provvigionali di legge e si rimanda al prospetto dei costi accessori della Camera di Commercio Austriaca, Associazione di categoria dei fiduciari di immobili e patrimoni, modulo ÖVI N° 13K /05/2014.

6. Contratti di locazione

Nella mediazione di locazione o sublocazione di appartamenti, case unifamiliari e locali commerciali, nonché altri diritti di uso e usufrutto valgono i massimali provvigionali previsti dalla legge secondo §§ 19 e segg. del Decreto sugli affari immobiliari (IMV).

7. Recesso dal contratto di negozi immobiliari mediati (§30a KSchG - Legge sulla tutela del consumatore)

§ 30a KSchG: Il recesso dal contratto da parte del committente (cliente, consumatore) è possibile se sono soddisfatte le seguenti premesse:

- a) la dichiarazione di volontà contrattuale viene presentata il giorno della prima visita,
- b) la dichiarazione di volontà contrattuale è rivolta all'acquisizione di un diritto di locazione, di un altro diritto d'uso o usufrutto o della proprietà

- c) e riguarda un appartamento, una casa unifamiliare o un immobile, che è idoneo per la costruzione di una casa unifamiliare
- d) e nella misura in cui l'acquisto debba servire a copertura dell'urgente fabbisogno abitativo del consumatore o di un parente prossimo,
- e) il consumatore può dichiarare per iscritto il recesso dal contratto entro una settimana dalla sua dichiarazione di volontà contrattuale.

Secondo § 30a sottocomma 3 della KSchG il termine inizia a decorrere, solo non appena il consumatore ha ricevuto un duplicato della sua dichiarazione di volontà contrattuale e un'informativa scritta sul diritto al recesso. Il diritto al recesso cessa, tuttavia, al più tardi un mese dopo il giorno della prima visita.

Inoltre si rimanda al generale diritto al recesso secondo § 3 della KSchG. Si fa notare che il committente (consumatore) può recedere dalla richiesta di contratto o dal contratto entro 14 giorni, se la dichiarazione di volontà contrattuale non è stata presentata nei locali permanentemente utilizzati dall'imprenditore per le sue finalità d'affari e neppure presso uno stand utilizzato a tal scopo ad una fiera o ad un mercato. Secondo § 3 sottocomma 3 della KSchG al consumatore non spetta tuttavia il diritto di recesso:

- a) se egli stesso ha avviato il rapporto d'affari con l'imprenditore o il suo incaricato allo scopo della stipula di questo contratto;
- b) se alla conclusione del contratto non sono preceduti colloqui fra le parti interessate o i loro incaricati o
- c) nel caso di contratti, per cui le prestazioni bilaterali siano da fornire immediatamente, se queste normalmente vengono concluse dall'imprenditore al di fuori dei propri locali d'attività e non viene superato il compenso pattuito di 25 Euro, o se l'impresa per sua natura non viene gestita in locali d'attività fissi e non viene superato il compenso di 50 Euro;
- d) nel caso di contratti che sottostanno alla Legge sui contratti a distanza, o
- e) nel caso di dichiarazione di volontà contrattuale, che il consumatore ha presentato in assenza fisica dell'imprenditore, a meno che egli non sia stato spinto a ciò dall'imprenditore.

La dichiarazione di recesso non è soggetta ad un particolare vincolo di forma.

Si fa inoltre notare che il committente (consumatore), secondo § 3a della KSchG può recedere dalla propria richiesta di contratto o dal contratto, se senza sua disposizione per il suo consenso non subentrano, o solo in misura notevolmente minima, circostanze determinanti, che l'imprenditore nel contesto delle trattative contrattuali ha prefigurato come probabili.

Circostanze determinanti ai sensi del comma 1 del § 3a della KSchG sono:

- l'aspettativa della cooperazione o del consenso di un terzo, che sono necessari affinché la prestazione possa essere fornita dall'imprenditore o utilizzata dal consumatore;
- la prospettiva di vantaggi fiscali;
- la prospettiva di sovvenzioni pubbliche;
- la prospettiva di un credito.

8. Privacy

I dati personali a noi comunicati vengono trattati con la massima cura e non vengono memorizzati o ulteriormente elaborazione senza che Lei ne sia a conoscenza o senza il Suo esplicito consenso. Allo stesso modo garantiamo che i Suoi dati vengono inoltrati a terzi solo con il Suo personale consenso.

Fanno eccezione i seguenti casi:

La cessione dei Suoi dati personali a terzi è da Lei espressamente desiderata e serve all'adempimento di prestazioni di supporto (ad es. trasmissione dei Suoi dati a un nostro partner in riferimento ad acquisto, vendita, locazione del Suo immobile o servizi a ciò connessi). In caso di fondato sospetto di reati, i dati vengono resi noti a tribunali e autorità. Per più dettagliate informazioni si rimanda alle nostre direttive sulla privacy.

9. Informativa sulla disdetta e diritti di recesso in caso di contratti a distanza e stipulati fuori dai locali d'ufficio

L'interessato viene informato che per un consumatore, in caso di stipula del contratto di mediazione al di fuori dei locali d'ufficio del mediatore o esclusivamente a distanza, sussiste secondo § 11 della FAGG un diritto al recesso entro 14 giorni. Il termine per il recesso decorre dal giorno della stipula del contratto. L'interessato è tenuto a presentare una inequivocabile dichiarazione di disdetta, ciò può avvenire utilizzando l'allegato modulo di disdetta, questa non è, però, soggetta ad alcun vincolo di forma.

Qualora il mediatore debba attivarsi, prima dello scadere del termine di quattordici giorni per la disdetta (ad es. trasmettendo informazioni dettagliate, concordando un appuntamento per la visita), si necessita qui di un'espressa sollecitazione da parte dell'interessato, che con ciò - per completo adempimento del contratto entro questo termine - perde il proprio diritto al recesso.

Come completo adempimento del servizio da parte dell'agente immobiliare è sufficiente anche la rivelazione dell'identità del terzo interessato all'affare. Un diritto alla provvigione della SE7EN Immobilien GmbH sussiste, tuttavia, solo nel caso in cui, in seguito alla rivelazione dell'identità dell'interessato all'affare, si giunga alla conclusione di un negozio giuridico. Il contratto di mediazione non può più essere disdetto ed è il fondamento di un diritto alla provvigione.

Nel caso di un recesso secondo § 11 della FAGG, il consumatore s'impegna a non far alcun uso delle informazioni ottenute.

10. In generale

Sottolineiamo che SE7EN Immobilien GmbH, FN 375016w, opera come doppio mediatore ai sensi del § 5 (3) della Legge sull'intermediazione (MaklerG). Per questo e futuri negozi giuridici vale come concordata l'applicazione del diritto austriaco.

Foro competente è Innsbruck.

Modulo di disdetta

Se desidera disdire il contratto, compili questo modulo e ce lo rispedisca. La preghiamo di osservare che questo modulo di disdetta (secondo il legale modello di modulo di disdetta dell'Allegato I Parte B della Legge sui contratti a distanza) vale solo per contratti a distanza e stipulati fuori dai locali d'ufficio. Il consumatore può, secondo § 11 della FAGG, recedere dai suddetti contratti entro 14 giorni e solo se non sia stata richiesta l'anticipata attivazione del mediatore. Nel caso di un recesso secondo § 11 della FAGG, Lei s'impegna a non far alcun uso delle informazioni ottenute.

Alla SE7EN Immobilien GmbH, A-6020 Innsbruck, Hofgasse 3.

Con la presente io/noi disdico/disdiciamo il contratto con me/noi concluso in relazione alla fornitura del seguente servizio:

.....
.....

Concluso in data:

- Nome del/i consumatore/i:

.....

- Indirizzo del/i consumatore/i:

.....

.....

Data

.....

Firma (solo per comunicazione su supporto cartaceo)