Allgemeine Geschäftsbedingungen

PROAgentura GmbH

Auf Grundlage des kroatischen Gesetzes über die Immobilienvermittlung (Narodne novine 69/26, nachstehend „Gesetz“) erlässt PROAgentura GmbH für Unternehmens- und Managementberatung, Bukovačka cesta 324, Zagreb, OIB 61801422320 (nachstehend „Makler“), am 7. Juli 2026 in Zagreb diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Artikel 1. Allgemeine Bestimmungen

Diese Bedingungen regeln das Verhältnis zwischen dem Makler und der natürlichen oder juristischen Person, die mit ihm einen schriftlichen Maklervertrag schließt (nachstehend „Auftraggeber“). Sie treten mit ihrer Veröffentlichung auf der Website des Maklers oder auf andere geeignete Weise in Kraft und gelten für danach geschlossene Verträge. Mit Vertragsschluss stimmt der Auftraggeber den Bedingungen in vollem Umfang zu. Abweichende Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Maklers.

Artikel 2. Begriffe

Immobilienmakler ist eine Gesellschaft, ein Einzelkaufmann oder ein Gewerbebetrieb, die bzw. der für die Immobilienvermittlung registriert ist und seinen Sitz in Kroatien oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum hat.

Immobilienagent ist eine natürliche Person, die im Verzeichnis der Immobilienagenten eingetragen und als solche beim Makler beschäftigt ist.

Immobilienvermittlung umfasst die Zusammenführung von Auftraggeber und Drittem sowie die Verhandlung und Vorbereitung von Rechtsgeschäften über eine bestimmte Immobilie, insbesondere Kauf, Verkauf, Tausch, Miete und Pacht.

Die Maklerprovision ist das vom Auftraggeber geschuldete Entgelt für die Vermittlung. Auftraggeber kann insbesondere ein Verkäufer, Käufer, Mieter, Vermieter, Pächter, Verpächter oder ein anderer Beteiligter eines Immobiliengeschäfts sein, der einen schriftlichen Maklervertrag schließt.

Immobilien sind Grundstücke mit allem, was nach den allgemeinen Vorschriften über das Eigentum und andere dingliche Rechte oberhalb oder unterhalb der Erdoberfläche dauerhaft mit ihnen verbunden ist.

Dritter ist die Person, mit der der Makler den Auftraggeber zur Verhandlung über eine bestimmte Immobilie zusammenzuführen sucht.

Im schriftlichen Maklervertrag verpflichtet sich der Makler, einen Interessenten zu suchen und mit dem Auftraggeber zur Verhandlung und zum Abschluss eines Geschäfts über die Übertragung oder Begründung eines Rechts an einer Immobilie zusammenzuführen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei Zustandekommen des Geschäfts die vereinbarte Provision zu zahlen.

Artikel 3. Immobilienangebote

Angebote beruhen auf schriftlichen oder mündlichen Angaben der Eigentümer, die ihre Immobilien verkaufen, vermieten oder verpachten möchten, und auf schriftlichen oder mündlichen Weisungen des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Beschreibungen und Preise fehlerhaft sein können oder eine angebotene Immobilie bereits verkauft, vermietet oder vom Eigentümer vom Markt genommen worden sein kann. Der Makler haftet in diesen Fällen nicht.

Angebote und Informationen sind ausschließlich für den Abschluss des Rechtsgeschäfts bestimmt. Der Auftraggeber darf sie nicht entgegen dem Zweck des Maklervertrags verwenden. Ist ihm die angebotene Immobilie bereits bekannt, hat er den Makler unverzüglich schriftlich per E-Mail, Fax oder Einschreiben zu unterrichten.

Artikel 4. Immobilienpreise

Alle Immobilienpreise sind in Euro angegeben und enthalten die gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer, sofern nichts anderes angegeben ist.

Artikel 5. Maklervertrag

Der Makler verpflichtet sich, einen Dritten für Verhandlungen und den Abschluss eines Geschäfts über die Übertragung oder Begründung eines Rechts an einer Immobilie zu suchen und mit dem Auftraggeber zusammenzuführen. Bei Abschluss des Geschäfts schuldet der Auftraggeber die Provision.

Der Vertrag ist schriftlich und befristet zu schließen. Ohne Vertrag darf keine Vermittlungstätigkeit ausgeübt werden. Ist keine Dauer angegeben, gilt nach Artikel 17 Absatz 3 des Gesetzes eine Laufzeit von zwölf Monaten.

Der Vertrag enthält die Angaben zu Makler und Auftraggeber, den Vermittlungsgegenstand, Art und wesentliche Bedingungen des beabsichtigten Geschäfts, die Provision sowie die Registernummer des Maklers. Bei zusätzlichen Leistungen sind auch diese und die entsprechenden Kosten nach Art, Höhe und Zahlungspflichtigem anzugeben.

Das bei Vertragsschluss geltende datierte Provisionsverzeichnis, das der vereinbarten Provision zugrunde liegt, ist Vertragsbestandteil. Es wird vom Makler und vom Auftraggeber bzw. Dritten unterzeichnet.

Artikel 6. Alleinauftrag

Der Auftraggeber kann sich ausdrücklich verpflichten, für das Geschäft keinen weiteren Makler einzuschalten. Schließt er während der Laufzeit des Alleinauftrags das Geschäft unter Einschaltung eines anderen Maklers ohne Mitwirkung des alleinbeauftragten Maklers ab, schuldet er diesem die vereinbarte Provision und die bei der Vermittlung zusätzlich tatsächlich entstandenen Kosten. Bei Abschluss des Alleinauftrags muss der Makler die Bedeutung und die Rechtsfolgen der Klausel ausdrücklich erläutern.

Artikel 7. Untervermittlung

Der Makler darf den Auftrag nur bei ausdrücklicher Vereinbarung mit dem Auftraggeber an einen anderen Makler weitergeben. Vertragspartner des Auftraggebers bleibt ausschließlich der ursprünglich beauftragte Makler. Dieser hat ihm eine schriftliche Liste der mit der Untervermittlung betrauten Makler auszuhändigen.

Artikel 8. Pflichten des Maklers

Der Makler ist verpflichtet,

1. einen Interessenten für das beabsichtigte Geschäft zu suchen und mit dem Auftraggeber zusammenzuführen;
2. den Auftraggeber über den durchschnittlichen Marktpreis vergleichbarer Immobilien zu informieren;
3. Unterlagen über Eigentum und sonstige dingliche Rechte einzuholen und einzusehen;
4. die für die Präsentation und Vermarktung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, angemessen zu werben und weitere vereinbarte Tätigkeiten über die übliche Präsentation hinaus zu erbringen, für die er vorab gesondert vereinbarte Kosten verlangen kann;
5. Besichtigungen unter Wahrung der Interessen des Auftraggebers nach fachlichem Ermessen und unter Beachtung der beruflichen Sorgfalt zu ermöglichen oder abzulehnen;
6. personenbezogene Daten zu schützen und auf schriftliche Weisung Angaben zur Immobilie oder zum Geschäft als Geschäftsgeheimnis zu behandeln;
7. bei Grundstücken die nach den Raumordnungsvorschriften vorgesehene Nutzung zu prüfen;
8. den Auftraggeber über wesentliche Umstände zu informieren, die ihm bekannt sind oder bekannt sein müssten.

Artikel 9. Pflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber legt die für die Vermittlung erheblichen Umstände offen und macht zutreffende Angaben zur Immobilie. Soweit vorhanden, übergibt er Standort-, Bau- oder Nutzungsgenehmigungen oder planungsrechtliche Informationen sowie Nachweise über erfüllte Verpflichtungen gegenüber Dritten.
2. Er legt Eigentumsnachweise oder Nachweise über andere dingliche Rechte vor und nennt eingetragene sowie nicht eingetragene Lasten.
3. Er gestattet dem Makler und dem Dritten die Besichtigung.
4. Er übermittelt alle wesentlichen Angaben einschließlich Objektbeschreibung und Preisvorstellung.
5. Er zahlt die Maklerprovision.
6. Über das übliche Maß hinausgehende Vermittlungskosten erstattet er, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist.
7. Über Änderungen, die den Auftrag betreffen, insbesondere der Eigentumsverhältnisse, informiert er den Makler schriftlich.
8. Wünscht er Anonymität, braucht er seine Identität gegenüber dem Dritten erst bei Abschluss des Geschäfts offenzulegen.

Der Auftraggeber ist weder zu Verhandlungen noch zum Vertragsschluss mit einem vom Makler ermittelten Dritten verpflichtet. Eine entgegenstehende Klausel ist nichtig. Handelt der Auftraggeber entgegen Treu und Glauben, haftet er dem Makler auf Schadensersatz und hat ihm sämtliche Aufwendungen in Höhe von mindestens einem Drittel und höchstens der gesamten vereinbarten Provision zu erstatten.

Artikel 10. Anonymität

Wünscht der Auftraggeber Anonymität, wahrt der Makler gemäß Artikel 25 Absatz 1 Nummer 8 des Gesetzes dessen Identität gegenüber Dritten bis zum Geschäftsabschluss, soweit das Gesetz nichts anderes verlangt oder der Auftraggeber die Offenlegung nicht ausdrücklich gestattet.

Artikel 11. Besichtigungen

Der Makler darf die Besichtigung durch einen Dritten nicht vom vorherigen Abschluss eines Maklervertrags abhängig machen. Bei der Besichtigung hat der Dritte eine Besichtigungsbestätigung zu unterzeichnen, mit der der Makler oder Agent dem Auftraggeber die Besichtigung nachweisen kann. Diese Bestätigung ist kein Maklervertrag und darf den Dritten nicht zur Zahlung einer Provision verpflichten.

Artikel 12. Maklerprovision

Die Höhe der Provision wird im Maklervertrag festgelegt. Der Anspruch entsteht mit Abschluss des vermittelten Vertrags, sofern die Parteien nicht vereinbart haben, dass er bereits mit Abschluss des Vorvertrags entsteht. Vor Abschluss des Vertrags bzw. des maßgeblichen Vorvertrags darf der Makler auch keine teilweise Vorauszahlung verlangen.

Zusatzleistungen außerhalb der Grundvermittlung dürfen bei gesonderter Vereinbarung zum tatsächlichen Aufwand berechnet werden. Schließt der Auftraggeber nach Ende des Maklervertrags mit einem Dritten als unmittelbare Folge der früheren Tätigkeit des Maklers ein Geschäft ab, ist die volle Provision geschuldet, sofern nichts anderes vereinbart ist.

Keine Provision fällt an, wenn der Makler selbst oder der mit der Vermittlung befasste Agent den vermittelten Vertrag mit dem Auftraggeber schließt. Schließt der Agent den Vertrag selbst ab, kann der Makler nach arbeitsrechtlichen Vorschriften Schadensersatz von ihm verlangen. Von einem Dritten, der Käufer, Mieter oder sonstige Vertragspartei wird, ohne einen Maklervertrag geschlossen zu haben, darf der Makler keine Provision verlangen.

Artikel 13. In der Provision enthaltene Leistungen

Die Provision umfasst die gesetzlich und im Maklervertrag vorgesehenen üblichen Vermittlungsleistungen, insbesondere:

- Analyse des Marktes und vergleichbarer Angebote zur Ermittlung eines realistischen Kaufpreises, Miet- oder Pachtzinses;
- Durchsicht der verfügbaren Unterlagen und Prüfung der Eigentumsverhältnisse;
- Prüfung der zulässigen Nutzung von Baugrundstücken und anderen Grundstücken;
- Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungen vor Ort oder mittels virtueller Realität;
- Kommunikation mit Interessenten während des gesamten Vermittlungsprozesses;
- Vertretung des Auftraggebers in Verhandlungen mit dem Ziel günstiger Vertragsbedingungen;
- Abstimmung mit Rechtsberatern bei der Erstellung von Vorverträgen, Verträgen und Eintragungsbewilligungen sowie bei der Eintragung ins Grundbuch;
- Erstellung des Übergabeprotokolls;
- Unterstützung von Staatsangehörigen aus Nicht-EU-Staaten bei der Einholung der für den Eigentumserwerb erforderlichen Genehmigungen;
- Dokumentation der Umschreibung der Betriebskosten auf den neuen Eigentümer oder Mieter;
- Information über die Pflichten nach den Vorschriften zur Geldwäscheprävention;
- Wahrung der Vertraulichkeit und Schutz der personenbezogenen Daten des Auftraggebers;
- Unterrichtung des Auftraggebers über alle für das Geschäft wesentlichen Umstände nach den Regeln des Berufsstands.

Artikel 14. Leistungen außerhalb der üblichen Provision

Auf Wunsch des Auftraggebers kann der Makler folgende Leistungen organisieren oder vermitteln:

- Ermittlung des Verkehrswerts durch einen zugelassenen Sachverständigen;
- Architektur-, Planungs- und Vermessungsleistungen;
- professionelle Fotografie, Video- und Drohnenaufnahmen;
- Erstellung eines Energieausweises;
- Gestaltung der Innenräume vor Verkauf oder Vermietung;
- steuerliche und finanzielle Beratung einschließlich Unterstützung bei der Kreditaufnahme;
- Verwaltung der Immobilie nach Geschäftsabschluss;
- weitere Fachleistungen entsprechend dem individuellen Bedarf.

Kosten Dritter, insbesondere für Rechtsanwälte, Notare, Gerichts- und Verwaltungsgebühren, Steuern, Sachverständige, Vermesser, Banken, Übersetzer und andere Fachleute, sind in der Provision nicht enthalten. Sofern ausdrücklich nichts anderes vereinbart wurde, trägt sie der Auftraggeber gesondert.

Artikel 15. Tätigkeit für beide Parteien

Der Makler darf vom Auftraggeber und einem Dritten, der für dieselbe Immobilie ebenfalls Auftraggeber wird, eine Provision verlangen, wenn er mit jedem einen gesonderten Maklervertrag geschlossen hat. Er darf auch die nach Artikel 17 Absatz 5 fünfter Gedankenstrich des Gesetzes gesondert vereinbarten Kosten berechnen.

Sind beide Auftraggeber aufgrund gesonderter Verträge zahlungspflichtig, darf die Gesamtprovision für dieselbe Immobilie nach Artikel 17 Absatz 6 und Artikel 20 des Gesetzes den Höchstsatz des bei Abschluss der Verträge geltenden Verzeichnisses nicht überschreiten. Vor Vertragsschluss unterrichtet der Makler beide Parteien schriftlich über die jeweilige Einzelprovision und den Gesamtbetrag.

Artikel 16. Provisionsverzeichnis

Die Provision umfasst die Zusammenführung von Auftraggeber und Drittem, die Prüfung des Status der Immobilie, die Vorbereitung des Geschäfts und die übrigen vertraglich erfassten Leistungen.

a) Kauf und Verkauf. Die Provision beträgt je nach Art und Wert der Immobilie sowie dem Umfang der vereinbarten Leistungen 2 % bis 6 % des vereinbarten Kaufpreises. Zahlungspflichtig ist der

Auftraggeber, der den Maklervertrag geschlossen hat. Bestehen Maklerverträge sowohl mit dem Verkäufer als auch mit dem Käufer, kann der Makler von beiden Parteien eine Provision verlangen. Die Gesamtprovision für dasselbe Rechtsgeschäft darf den Höchstsatz dieses Verzeichnisses nicht überschreiten.

b) Tausch. Die Provision beträgt 2 % bis 6 % des Wertes der Immobilie, die die jeweilige Vertragspartei durch den Tausch erwirbt. Vertritt der Makler beide Parteien, darf die Summe der Provisionen den Höchstsatz dieses Verzeichnisses nicht überschreiten.

c) Miete und Pacht. Bei einer Vertragsdauer von bis zu sechs Monaten beträgt die einmalige Provision bis zu 100 % einer vereinbarten Monatsmiete oder Monatspacht. Bei einer längeren Vertragsdauer beträgt sie 100 % bis 300 % einer Monatsmiete oder Monatspacht. Maßgeblich sind Art und Wert der Immobilie, die Komplexität der Vermittlung, die Dauer des Vertragsverhältnisses und der Umfang der vereinbarten Leistungen. Zahlungspflichtig ist der Auftraggeber, der den Maklervertrag geschlossen hat. Bestehen Maklerverträge mit beiden Vertragsparteien (Vermieter und Mieter bzw. Verpächter und Pächter), kann der Makler von beiden eine Provision verlangen. Die Gesamtprovision für dasselbe Rechtsgeschäft darf den Höchstsatz dieses Verzeichnisses nicht überschreiten.

Alle in diesem Verzeichnis genannten Provisionen verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer nach den geltenden Vorschriften.

Artikel 17. Anwendung des Provisionsverzeichnisses

Das Verzeichnis gilt ab dem 7. Juli 2026. Es wird dem Auftraggeber gesetzeskonform vor Abschluss des Maklervertrags ausgehändigt. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Auftraggeber,

- das Verzeichnis vor Unterzeichnung erhalten zu haben;
- das Verzeichnis sowie die in der Provision enthaltenen und die ausgeschlossenen Leistungen und Kosten zu kennen;
- über die nach diesem Verzeichnis zu vereinbarende Provision informiert zu sein;
- die Vermittlungsregeln einschließlich der Obergrenze für die Gesamtprovision zu kennen;
- zu wissen, dass Zusatzleistungen und besondere Kosten nur bei vorheriger gesonderter Vereinbarung berechnet werden dürfen;
- zu wissen, dass der Provisionsanspruch unter den im Gesetz, in diesen Bedingungen und im Maklervertrag festgelegten Voraussetzungen entsteht;
- vor Unterzeichnung Gelegenheit zu Fragen gehabt und die erforderlichen Erläuterungen erhalten zu haben;
- das Verzeichnis als Vertragsbestandteil anzuerkennen.

Das Verzeichnis wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen unterzeichnet. Makler und Auftraggeber erhalten je eine Ausfertigung.

Artikel 18. Vertragsende

Der befristete Vertrag endet mit Fristablauf, sofern der vermittelte Vertrag bis dahin nicht geschlossen wurde, oder durch Kündigung einer der Parteien. Ausdrücklich gesondert vereinbarte Kosten hat der Auftraggeber zu erstatten. Schließt er anschließend ein Geschäft ab, das auf der Tätigkeit des Maklers vor Vertragsende beruht, ist die volle Provision geschuldet. Absatz 2 und Absatz 3 dieses Artikels gelten auch bei Beendigung eines Alleinauftrags.

Artikel 19. Widerruf des Auftrags

Der Auftraggeber kann seine Weisungen während der Vertragslaufzeit jederzeit unter Beachtung von Treu und Glauben widerrufen. Bereits entstandene Vergütungsansprüche für bis dahin erbrachte Leistungen und Ansprüche nach Artikel 12 dieser Bedingungen bleiben unberührt.

Artikel 20. Grenzen der Haftung

Der Makler schuldet ein sorgfältiges Tätigwerden. Er sucht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach einer Abschlussgelegenheit und vermittelt in den Verhandlungen mit dem Ziel eines

Vertragsschlusses. Bleibt seine Tätigkeit trotz Anwendung der gebotenen Sorgfalt erfolglos, haftet er hierfür nicht.

Artikel 21. Abschluss und Erfüllung des vermittelten Vertrags

Der Makler übernimmt keine Gewähr für den Abschluss des vermittelten Geschäfts oder die Erfüllung durch Auftraggeber oder Dritte. Die Haftung für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit kann vertraglich weder ausgeschlossen noch beschränkt werden. Bei einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung auf die für das schadensursächliche Geschäft tatsächlich vereinnahmte Provision beschränkt, soweit dies mit Treu und Glauben vereinbar ist.

Der Makler haftet nicht für Schäden aus unrichtigen, unvollständigen oder falschen Angaben, Unterlagen oder Erklärungen des Auftraggebers, eines Dritten oder einer zuständigen Behörde, es sei denn, er kannte den Mangel oder hätte ihn bei Anwendung der erhöhten beruflichen Sorgfalt erkennen müssen.

Artikel 22. Versicherung

Der Makler unterhält gemäß Artikel 6 des Gesetzes eine Berufshaftpflichtversicherung für Schäden, die er dem Auftraggeber oder Dritten bei der Vermittlung zufügen kann. Die Deckung beträgt mindestens 100.000 EUR je Schadensereignis und 300.000 EUR für alle Schadensfälle eines Versicherungsjahres.

Artikel 23. Verborgene Mängel

Der Makler haftet nicht für verborgene Rechts- oder Sachmängel, von denen er keine Kenntnis hatte und haben konnte, oder für die Folgen der unterlassenen Vorlage vollständiger und richtiger Unterlagen durch den Auftraggeber gemäß Artikel 9.

Artikel 24. Vertraulichkeit und Datenschutz

Der Makler schützt die personenbezogenen Daten des Auftraggebers und behandelt auf dessen schriftliche Weisung Angaben zur Immobilie und zum Geschäft als Geschäftsgeheimnis nach Artikel 24 Nummer 6 des Gesetzes. Die Verarbeitung personenbezogener Daten richtet sich nach der DSGVO, den geltenden Rechtsvorschriften und den Datenschutzgrundsätzen des Maklers.

Artikel 25. Geldwäscheprävention

Der Makler ist berechtigt, vom Auftraggeber sämtliche Angaben und Unterlagen zu verlangen, die er nach den Vorschriften zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung über den Auftraggeber und das Geschäft erheben muss. Dazu gehört die OIB zur eindeutigen Identifizierung nach den einschlägigen spezialgesetzlichen Bestimmungen.

Artikel 26. Höhere Gewalt

Der Makler haftet nicht für eine Nichterfüllung oder verspätete Erfüllung aufgrund höherer Gewalt, also außergewöhnlicher, nach Vertragsschluss eingetretener Umstände, die er nicht verhindern, beheben oder vermeiden konnte.

Artikel 27. Beschwerden

Der Auftraggeber kann sich über die Leistungserbringung, die Qualität der Leistung oder eine Verletzung des Maklervertrags beschweren. Beschwerden sind ausschließlich schriftlich an Bukovačka cesta 324, Zagreb, oder an mijo.renic@proagentura.com zu richten und müssen die maßgeblichen Tatsachen und Beweismittel enthalten. Mit Eingang beginnt die Bearbeitung.

Der Makler strebt bei Beschwerden von Verbrauchern eine gütliche außergerichtliche Beilegung an. Er bestätigt den Eingang einer schriftlichen Beschwerde unverzüglich und nimmt innerhalb von höchstens 15 Tagen nach Einreichung schriftlich zu ihrer Begründetheit Stellung.

Artikel 28. Schlussbestimmungen

Für das Verhältnis zwischen Makler, Auftraggeber und sonstigen Betroffenen gelten, soweit diese Bedingungen und der Maklervertrag keine Regelung enthalten, das kroatische Gesetz über die Immobilienvermittlung und das kroatische Schuldrechtsgesetz. Vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens bemühen sich die Parteien um eine gütliche Einigung, auch durch Mediation oder ein Verfahren beim Mediationszentrum der Kroatischen Wirtschaftskammer. Kommt keine Einigung zustande, kann jede Partei das sachlich zuständige Gericht in Zagreb anrufen.

Artikel 29. Änderungen und Zugänglichkeit

Der Makler kann diese Bedingungen ändern. Auftraggeber mit laufendem Vertrag werden schriftlich unterrichtet. Änderungen gelten für bereits geschlossene Verträge nicht rückwirkend, es sei denn, dies liegt im Interesse des Auftraggebers. Gemäß Artikel 20 Absatz 3 des Gesetzes hält der Makler die Bedingungen an seinem Sitz, in seinen Zweigniederlassungen und gesonderten Betriebsstätten sichtbar und zugänglich bereit und stellt sie dem Auftraggeber vor Abschluss des Maklervertrags zur Verfügung.