

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Fa. Clavis Bavaria Immobilien GmbH

Begriffsbestimmung:

Wenn von Clavis Bavaria die Rede ist, ist u.a. ein gesetzlicher Vertreter oder Mitarbeiter der Firma oder die Firma selbst gemeint. Im Folgenden wird Fa. Clavis Bavaria Immobilien GmbH „Makler“ genannt. Wenn von „Parteien“ die Rede ist, wird u.a. der Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Pächter, Verpächter, Kunden, Interessenten gemeint. Ist nur eine Geschlechtsform genannt, sind grundsätzlich alle Geschlechter gemeint. Der Hauptvertrag ist der notarielle Kaufvertrag oder der Miet- oder Pachtvertrag.

1. Geltungsbereich:

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und den Parteien. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser AGB abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

2. Gegenseitige Verpflichtung:

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen dem Makler bei seiner Tätigkeit durch Weitergabe von korrekten Informationen, Unterlagen, Auskünften und Erfahrungen zu unterstützen. Insbesondere ist die Durchführung der Maklertätigkeit (z.B. Zugang zum Objekt für Ortstermine und Besichtigungen ermöglichen, Verhandlungen und Termine mit Parteien ermöglichen, zeitnahe Rückmeldungen auf Anfragen) bestmöglich zu unterstützen, um somit allen Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

3. Zustandekommen des Maklervertrags:

Diese AGB sind von den Empfängern unserer Angebote angenommen und deren Maklerauftrag gilt als erteilt, wenn sie von unseren Angeboten Gebrauch machen oder darüber Verhandlungen führen. Ein Maklerauftrag für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus bedarf in jedem Fall der Textform (gem. § 656a BGB in der Fassung ab 23.12.2020). Ein Maklervertrag für Wohnimmobiliensuchende eines Mietobjekts, bei dem ein Provisionsanspruch beim Suchenden entstehen soll, ist ein Suchauftrag des Wohnimmobiliensuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrags schriftlich erforderlich.

Ein Maklervertrag kommt durch Erteilung eines Auftrags und durch die Annahme des Maklers zustande.

Änderungen der Konditionen eines Maklerauftrags bedürfen der Schriftform und der Zustimmung der Partei und des Maklers. Ist die Partei Verbraucher, genügt die Textform.

4. Vorkenntnisse:

Falls dem Empfänger die Gelegenheit zum gewünschten Vertragsschluss über ein vom Makler nachgewiesenes Objekt bei Empfang des Angebots bereits bekannt ist, ist er verpflichtet, dies dem Makler innerhalb von drei Tagen unter Benennung des Anbieters und unter Vorlage des Angebotes oder seiner sonstigen Informationsquelle schriftlich oder in Textform mitzuteilen, ansonsten besteht auch hier Provisionspflicht.

5. Doppeltätigkeit:

Der Makler darf bei Immobilienverkauf und Immobilienvermietung (Gewerbe) für beide Vertragsteile provisionspflichtig tätig sein.

Bei der Verkaufsvermittlung gestattet der Verkäufer dem Makler Preisverhandlungen mit Kaufinteressenten, hierfür ist die Nennung der Preisvorstellung und einer Preisuntergrenze seitens des Verkäufers angeraten.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrags für Wohnimmobilien, darf der Makler nur entweder für den Mieter oder für den Vermieter provisionspflichtig tätig sein. Bei Vermietung oder Verpachtung von gewerblichen Immobilien ist die Provisionspflicht beider Parteien möglich.

6. Maklerprovision

Für die Vermittlung von einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus an Verbraucher gelten die Bestimmungen des §§ 652 ff. i. V. m. 656a ff. BGB in der Fassung ab 23.12.2020.

Es gilt der im Immobilienangebot oder Exposé genannte Provisionssatz. Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine abweichende Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

Der Empfänger eines Angebots des Maklers ist zur Zahlung der Provision verpflichtet, wenn er oder Dritte nach Erhalt des Angebots unmittelbar oder mittelbar von dem Angebot Gebrauch machen und die Kenntnis ursächlich für einen Vertragsschluss geworden ist oder aufgrund der Kenntnis auch bei einem bereits bekannten Objekt eine Nachverhandlung des Preises erfolgreich erfolgte (z.B. Kauf, Verkauf, bindender Vorvertrag, Pacht, Miete, Tausch, Teilhaberschaft)

(soweit gemäß 656a ff. BGB in der Fassung ab 23.12.2020 für Verbraucher nicht Textform für den Maklerauftrag erforderlich ist, z.B. für den Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung).

Sollte sich innerhalb von 12 Monaten durch einen durch den Makler vermittelten Kauf/ Miete oder Pacht eine weitere Kauf-/ Miet- oder Pachtmöglichkeit, z.B. für Nachbargrundstücke oder - Wohnungen, ergeben, und dies nachweisbar in unmittelbarem Zusammenhang mit Kauf/ Miete/ Pacht der Erstimmobilie stehen, besteht auch für dieses Folgegeschäft ein Provisionsanspruch des Maklers gegenüber dem Käufer/ Mieter/ Pächter.

Beabsichtigt der Käufer eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zu erwerben, ist der Vertrag in Textform zu schließen.

Folgende Käufer-/Mieter-/Pächterprovision und Verkäufer-/ Vermietet-/ Verpächterprovision ist an den Makler zu zahlen, wenn im jeweiligen Angebot nichts anderes angegeben oder nichts anderes vereinbart worden ist:

1. bei Kauf von Haus- und Grundbesitz sowie Eigentumswohnungen 3,0 % zzgl. MwSt. des vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreises, mindestens jedoch 2.800.-€ zuzügl. MwSt.; Gesamtkaufpreis bedeutet hier: Kaufpreis zuzüglich eventuell vereinbarter Nebenleistungen (z.B. Verrechnung von Gegenleistungen, Sachleistungen, Geh- und Fahrtrechten, etc...)
2. bei gewerblichen Vermietungen oder Verpachtungen 3,0 Monatskaltmieten zuzügl. MwSt.
3. Bei Vermietung von Wohnimmobilien 3,0 Monatsmieten zzgl. MwSt. bei Maklerauftrag durch den Mieter oder 3 Monatsmieten zzgl. MwSt. bei Maklerauftrag durch den Vermieter; bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete die durchschnittliche Monatsmiete bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet.

Der Provisionsanspruch besteht, sobald durch Vermittlung des Maklers bzw. aufgrund des Nachweises ein Kauf-, Miet- oder Pacht- Vertrag zustande gekommen ist oder aufgrund der Konditionen der Maklerbeauftragung eine Provisionspflicht eingetreten ist. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn aus Gründen, die durch den Makler nicht zu vertreten sind, der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter oder Käufer/ Mieter/ Pächter von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht oder durch Einwirkung Dritter (z.B.

gemeindliches Vorkaufsrecht) der Kaufvertrag nicht rechtswirksam werden kann.

Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrags fällig und zahlbar.

7. Zahlungsverzug:

Grundsätzlich ist die vereinbarte Provision nach Abschluss des Hauptvertrags fällig. Wurden andere schriftliche Vereinbarungen getroffen, so gelten diese. Bei nicht fristgerechter Zahlung der vereinbarten Maklerprovision ist der Makler berechtigt, einen Verzugszins in Höhe von 5% v.H. über dem jeweils gültigen Basissatz der EZB zu erheben.

8. Haftung und Haftungsbegrenzung:

Die Angaben in den Angeboten, Internetportalen und Exposés stammen vom Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter. Überprüfungen erfolgen im Rahmen der gewöhnlichen Sorgfaltspflicht. Die Haftung für Schäden aus diesen Angaben wird ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen des Maklers beruht. Dies gilt insbesondere für die Höhe des Kaufpreises oder der Miete/ Pacht, die durch den Makler an Interessenten weitergegebenen Informationen zu den Immobilien wie z.B. Fläche, Zustand Baujahr usw. sowie für eventuelle Mängel des Vertragsobjekts. Ebenso gilt dies für die Angaben der Käufer/ Mieter/ Pächter im Rahmen Ihrer Selbstauskunft/ Bonitätsprüfung. Eine Verpflichtung zu Verkauf/ Vermietung/ Verpachtung grundsätzlich oder zur Erzielung eines bestimmten Kauf- Miet- oder Pachtbetrags oder zur Erzielung eines bestimmten Verwendungszwecks bezüglich der vermittelten Immobilie besteht auch bei Abschluss eines Maklervertrags ausdrücklich zu keinem Zeitpunkt, Haftung hierfür wird grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso wird jegliche Haftung für vom Makler vorgelegte Formulare wie Mietverträge usw. grundsätzlich ausgeschlossen, diese sind lediglich als Vorschlag zu verstehen. Die Sorgfaltspflicht in der Überprüfung und die Haftung hierfür trägt stets ausschließlich der Unterzeichnende. Sämtliche Angebote des Maklers sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf/ Objektreservierung/ Vermietung z.B. durch den Vermieter/ Verkäufer an Dritte ist ausdrücklich vorbehalten. Allein das Angebot führt zu keinem Rechtsanspruch auf Abschluss eines Kauf- Miet- oder Pachtvertrags.

In Fällen des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit des Maklers oder eines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen sowie bei einer schuldhaft verursachten Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesund-

heit richtet sich die Haftung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

9. Verbot der Weitergabe von Informationen:

Sämtliche Angebote, Objektinformationen, Daten und Mitteilungen (incl. Schriftverkehr) sind streng vertraulich. Sie sind nur und einzig und allein für den Empfänger bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Sollte die unbefugte Weitergabe von Informationen zu Schaden des Maklers führen (zB. Provisionsausfall wegen daraus resultierendem Vertragsabschluß durch Dritten), ist der entstandene Schaden in voller Höhe durch den Empfänger zu ersetzen.

10. Verjährung:

Für alle Parteien gelten die angewandten, gebräuchlichen oder die gesetzlichen Verjährungsfristen.

Nach Beendigung des Maklervertrags bleiben die Parteien wie vereinbart provisionspflichtig, wenn diese während der Laufzeit des Maklervertrags ursächlich oder nachweislich durch die Tätigkeit (z.B. Marketing, Immobilienanzeigen) des Maklers ein Hauptvertrag abgeschlossen haben oder die Parteien die Gelegenheit zum Abschluß eines Hauptvertrags erhalten haben und der Hauptvertrag nach Ende des Maklervertrags geschlossen wurde. Dies gilt mindestens für 12 Monate nach Beendigung des Maklervertrags.

11. Datenschutz und Urheberrecht:

Der Makler ist berechtigt, zum Zwecke des Nachweises oder der Vermittlung eines Vertragsabschlusses (vorvertragliche Maßnahmen) die Daten der Parteien zu erfassen und ggf. weiter zu geben. Dies erfolgt nach den Bestimmungen gemäß DSGVO. Die Parteien werden gemäß DSGVO über Ihre Rechte und Pflichten gesondert informiert.

Alle veröffentlichten Texte und Fotos des Maklers dürfen ausschließlich mit der schriftlichen Zustimmung des Maklers vervielfältigt, kopiert oder verwendet werden.

12. Nebenabreden:

Nebenabreden oder Vereinbarungen müssen in Textform beantragt werden. Nach Erhalt des Antrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen der Antrag und die Änderung durchführbar ist. Dem Antragsteller wird die Zustimmung oder Ablehnung schriftlich mitgeteilt.

13. Sonstiges:

Jede Partei ist verpflichtet, sämtliche Verhandlungen bezüglich des über den Makler vermittelten Objekts ausschließlich über den Makler zu führen. Auch direkte Verhandlungen mit dem Verkäufer oder Dritten (z.B. Notariaten) sind ausschließlich über den Makler zu führen oder zumindest dieser in Kenntnis zu setzen. In jedem Fall ist der Makler zu Besichtigungen oder Vertragsverhandlungen hinzuzuziehen.

Der Makler hat Anspruch auf Benennung der Vertragsparteien, auf Anwesenheit bei Abschluss des Hauptvertrags und auf eine Vertragsabschrift inkl. aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Der Termin ist dem Makler rechtzeitig mitzuteilen.

Die Vermittlung von Dienstleistungen und anderen Leistungen von Partnerfirmen erfolgt für Kunden des Maklers, soweit nichts anderes vereinbart wird, kostenfrei. Eine Haftung für diese Leistungen von Partnerfirmen wird vom Makler ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Rechtsberatung erfolgt durch den Makler bzw. deren Vertreter ausdrücklich nicht.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass steuerliche Auswirkungen von Immobiliengeschäften mit dem zuständigen Finanzamt bzw. einem Steuerberater zu klären sind und keine steuerliche Beratung durch den Makler erfolgt. Der Makler übernimmt keinerlei Gewähr für die Verwendbarkeit des Vertragsobjekts für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers oder Verkäufers.

14. Salvatorische Klausel:

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam werden, so sind diese durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung am Nächsten kommen. Alle anderen Bestimmungen bleiben wirksam.

15. Mehrwertsteuer:

Die MwSt. (gesetzliche Umsatzsteuer) beträgt derzeit 19%. Bei Änderung erfolgt die Anpassung in der o.g. Provisionsberechnung auf Basis gleichbleibender Netto-Positionen.

16. Vergütungen:

Mit dem Makler vereinbarte Ortstermine sind mindestens 12 Stunden vorher abzusagen. Für Fahrt- und Zeitaufwand fruchtlos erfolgter Termine ohne rechtzeitige Absage ist der Makler berechtigt, Aufwendungen zu berechnen.

Für die Tätigkeit des Maklers gelten folgende Vergütungssätze (jeweils zuzüglich MwSt.), z.B. zur

Berechnung der entstandenen Aufwendungen:

- Stundensatz: 90,00 €
- Fahrtkosten: 0,40 € pro gefahrenen Kilometer, Fahrtzeit ist Arbeitszeit
- Objektexposé- Erstellung inkl. Recherche, Foto- und Texterstellung: 1.200,00 €
- Marketing pro Immobilie pro Monat: 600,00 €
- Marktwerteinschätzung im Rahmen der Verkaufsvorbereitung: 600,00 €

17. Ombudsmann: gem. § 36 VSBG (Ombudsmann Immobilien IVD/VPB) Information nach § 36 VSBG:
Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Clavis Bavaria Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und nimmt an einem Schlichtungsverfahren beim Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung teil.

Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter:

<http://www.ombudsmannimmobilien.net>

An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Clavis Bavaria Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB –
Grunderwerb und -verwaltung
Littenstraße 10
10179 Berlin

18. Gerichtsstand:

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Passau.