

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Vorbemerkung

Sylvia Hoffmann Immobilien (Maklerin) widmet sich der Erfüllung von Aufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Auftraggeber im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufsstandes. Alle Unterlagen werden, soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar, vertraulich behandelt. Die Tätigkeit ist auf den Nachweis und / oder die Vermittlung von Miet- und Kaufverträgen über Grundstücke, Häuser, Wohnungen und Gewerberäume sowie die Beschaffung von Hypothekendarlehen gerichtet. Die Maklerin erbringt alle Dienste, Lieferungen und Leistungen auf der Grundlage dieser Geschäftsbedingungen, soweit keine individuellen Vereinbarungen mit dem Kunden getroffen wurden. Die Inanspruchnahme ihrer Dienstleistungen oder Angebotsangaben bedeuten ein Zustandekommen des Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen. Die so erteilten Aufträge gelten, soweit nicht anders vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf. Nähere Auskünfte zu den Geschäftsbedingungen erteilt die Maklerin gerne. Ihre Bewertungen und Preisempfehlungen erfolgen auf Grund ihrer aktuellen Markterfahrungen. Zusätzliche Marktwertinformationen können durch Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger eingeholt werden.

Vertraulichkeit der Angebote

Die Angebote der Maklerin sind nur für den jeweiligen Empfänger persönlich bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit ihrer schriftlichen Einwilligung an Dritte weitergegeben werden. Kommt dennoch infolge unbefugter Weitergabe ein Hauptvertrag mit dem nachgewiesenen Objektanbieter zustande, haftet der Auftraggeber für die entgangene Provision entsprechend dieser Geschäftsbedingungen. Schadensersatzansprüche der Maklerin können zusätzlich geltend gemacht werden.

Kenntnis von Angeboten

Ist dem Kunden das von der Maklerin angebotene Objekt bereits bekannt, bittet sie, ihr dies innerhalb von 5 Werktagen unter Offenlegung der Informationsquelle schriftlich mitzuteilen. Erfolgt bis dahin keine Mitteilung, gilt ihre Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit als ursächlich erbracht. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Wird dem Kunden ein von ihr angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter, dieses Objekt betreffend, zu verzichten.

Doppeltätigkeit

Der Maklerin ist es uneingeschränkt gestattet, für beide Hauptvertragspartner provisionspflichtig oder unentgeltlich tätig zu sein.

Haftung

Mündliche und schriftliche Objektangaben basieren auf den der Maklerin erteilten Informationen des Vermieters oder Verkäufers. Sie ist bemüht, über Vertragspartner oder Objekte möglichst vollständige und wahrheitsgemäße Angaben zu erhalten. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit sowie für die Bonität der vermittelten Vertragspartner übernimmt die Maklerin jedoch keine Garantie. Die Angebote und Nachweise sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben dem Eigentümer vorbehalten. Der Maklerin ist es gestattet, Abbildungen zur Vermittlung beauftragter Objekte in Printmedien oder elektronisch zu veröffentlichen, sofern der Vermieter oder Verkäufer nicht ausdrücklich und in schriftlicher Form widerspricht. Schadensersatzansprüche jedweder Art der Maklerin gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht nachweislich auf ihr vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zurückzuführen sind.

Grundbuch- und Akteneinsicht

Der Auftraggeber bevollmächtigt die Maklerin, während des Vertragsverhältnisses sämtliche, das Objekt betreffende behördliche Akten wie Bauunterlagen einschließlich des Grundbuches samt Nebenakten einzusehen und Unterlagen und Auskünfte anzufordern.

Verhandlungen / Mitteilungspflicht

Die Maklerin hat Anspruch auf Anwesenheit bei Hauptvertragsabschluss und auf Erteilung einer vollständigen Vertragsabschrift auch für den Fall, dass sie beim Vertragsabschluss nicht anwesend war. Wenn kein Interesse mehr am Hauptvertrag besteht oder selbst eine Vertragsgelegenheit gefunden wurde, wird die Maklerin darüber kurzfristig in Kenntnis gesetzt. Anderenfalls können Schadensersatzansprüche wegen unnützer Sachaufwendungen geltend gemacht werden.

Entstehung des Provisionsanspruches

Die Provision ist verdient und der Provisionsanspruch entsteht, sobald auf Grund des Nachweises oder der Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von der Maklerin benannten Objektes zustande gekommen ist, selbst wenn sie bei dem Vertragsabschluss nicht mitgewirkt hat. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit.

Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von ihr nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von ihr angebotenen Geschäft in einem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang steht, demnach wirtschaftlich gleichwertig / identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht oder die größeren Abweichungen als Ergebnis ihrer Vermittlungstätigkeit entstanden sind. Die Gebührenrechnung erfolgt aufgrund der abgeschlossenen Provisionsvereinbarung oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot festgelegten Provision. Sofern weder eine Provisionsvereinbarung abgeschlossen wurde noch eine Provision im Angebot ausgewiesen ist, erfolgt die Gebührenrechnung gemäß dieser Geschäftsbedingungen. Die Maklerin erhält für den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsabschlussmöglichkeiten eine Provision zuzüglich jeweils gültiger Umsatzsteuer. Die Provision ist jeweils auch dann zu zahlen, wenn einem Anderen als der gemäß Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder ein Teil- und Mehrerwerb am Objekt erfolgt. Der Anspruch auf Maklerprovision besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde und der Höhe nach bestehen, auch wenn ein Vertragsteil von dem vermittelnden Vertrag aufgrund eines gesetzlichen oder vertraglichen Rechts zurücktritt, kündigt oder das vereinbarte Entgelt nach Vertragsabschluss mindert. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet. Des Weiteren ist der Provisionsanspruch entstanden und fällig, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst, ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten, Lebensgefährten, nahe Verwandte oder Verschwägerter oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlich nahen Verhältnissen stehen.

Fälligkeit der Provision

Die Provision ist mit dem rechtswirksamen Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort fällig. Dasselbe gilt bei Abschluss des Hauptvertrages mit abweichendem Inhalt, falls die wirtschaftliche Identität des Vertrages gewahrt bleibt. Der Aufwendungsersatz ist zahlbar innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungslegung. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision. Werden Provision und Aufwendungsersatz nicht pünktlich vom Auftraggeber gezahlt, werden diese mit 5 % über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank ab dem ersten Tag des Verzuges verzinst. Dem Auftraggeber bleibt selbstverständlich der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe eingetreten ist.

Höhe der Maklerprovision

Mit dem rechtswirksamen Abschluss des Hauptvertrages gelten folgende Provisionssätze, soweit nicht ein anderer Provisionssatz vertraglich vereinbart oder im konkreten Angebot ausgewiesen ist. Die nachstehend genannten Provisionssätze verstehen sich jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe.

Leistungsangebot:	Gebührensätze zzgl. Umsatzsteuer	Berechnungsgrundlage
Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder Vermittlung eines Vertrages (§652 BGB)		
Kaufverträge über Immobilien allgemein Käufer	4 %	Gesamtkaufpreis inkl. Nebenleistungen
Kaufverträge über Eigenheime und Eigentumswohnungen von Bauträgern Bauträger	4 %	Gesamtkaufpreis inkl. Nebenleistungen
Vermittlung eines Vorkaufsrechtes Vorkaufsberechtigter	1 %	Verkehrswert des Haus- u. Grundbesitzes
Notarielle Vorkaufsrechtsverträge Vorkaufsberechtigter	2 %	Gesamtkaufpreis inkl. Nebenleistungen
Bestellung und Übertragung von Erbbaurechtverträgen Erbbaurechtserwerber	3 % 25faches	Gesamtkaufpreis des Jahreserbbauszins (wenn kein Kaufpreis vereinbart)
Mietverträge über Wohnraum Mieter	2	Monatskaltmieten
Mietverträge über Gewerbeflächen Mieter	2	Monatskaltmieten
Vereinbarung einer Staffelmiete Mieter	2	Monatliche Durchschnittsmieten der Gesamtlaufzeit
Pachtverträge über Gewerbeflächen Pächter	2 x	Monatliches Entgelt / Pachtzins

Vereinbarung eines Optionsrechtes über 2 Jahre bei Gewerbemietverträgen oder Pachtverträgen Mieter / Pächter	1	Weitere Monatskaltmiete
Erwerb eines Objektes im Zwangsversteigerungsverfahren Ersteigerer	5 %	Versteigerungserlös

Aufwendungsersatz bei Makleralleinauftrages

Soweit keine gesonderte Vereinbarung getroffen wurde, gelten folgende Regelungen: Es wird ein Aufwendungsersatz für den Fall vereinbart, dass der Auftraggeber während der Vertragslaufzeit seine Verkaufsabsicht aufgibt, selbst verkauft, andere Makler beauftragt, private oder behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden oder der Verkäufer den Verkauf erschwert (z.B. von Vorenthalten von Informationen, Nichtgestattung von Besichtigungen, Preiserhöhungen etc.). Inserats- und Prospektkosten, Porto, Telefonate und anderes sind wie folgt abzurechnen. Für die Berechnung der Höhe des Aufwendungsersatzes sind die tatsächlich entstandenen Kosten maßgebend, wobei Inserate, Internetveröffentlichungen nach tatsächlichen Kosten, Telefon und Porto pauschal mit 15 Euro, Exposéerstellung in Papier oder digitaler Form jeweils pauschal mit 50 Euro, tatsächlich durchgeführte Fahrten des Maklers für Besichtigungen und ähnliches nach Einzelaufstellung mit 0,36 Euro pro gefahrenen Kilometer (für die PKW-Kosten) berechnet werden.

Pflichten bei Gemeinschaftsgeschäften

Soweit die Maklerin als Erstmaklerin zum Zwecke eines zügigen Verkaufes ein Gemeinschaftsgeschäft anbietet, gilt eine hälftige Provisionsteilung nur dann, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Der Zweitmakler ist nicht berechtigt, das Angebot über einen Werbeträger zu bewerben. Es ist ihm auch untersagt, die übermittelten Objekte oder Kundendaten auf Datenträgern zu speichern oder sonst in irgendeiner Form langfristig zu speichern. Spätestens nach Beendigung eines Gemeinschaftsgeschäftes sind alle Kunden- und/oder objektrelevanten Daten und/oder Aufzeichnungen zu vernichten.

Nebenabreden

Abweichungen oder Ergänzungen zu diesen Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Salvatorische Klausel

Sollten Teile der vorstehenden Bedingungen unwirksam sein, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen nicht berührt. Dies gilt nur dann, wenn innerhalb einer Regel nur ein bestimmter Teil unwirksam sein sollte. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll durch eine wirksame Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen beider Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht widerspricht. An die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen Bestimmungen.

Hinweis zu verlinkten Seiten

Auf diesen Seiten sind Links zu anderen Seiten im Internet gelegt. Für all diese Links gilt: Die Maklerin hat keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten. Sie übernimmt daher keine Garantie für die Richtigkeit der Aussagen und für die Glaubhaftigkeit eventuell genannter Firmen und Angebote!

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Sofern Makler und Auftraggeber Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches sind, ist für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche der Erfüllungsort sowie Gerichtsstand Leipzig. Andernfalls bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

Auftragnehmerin

Sylvia Hoffmann Immobilien
Karl-Liebknecht-Straße 78
04275 Leipzig
Inhaberin: Sylvia Hoffmann

Stand 1. August 2012