

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Vermittlung von Immobilien

VORBEMERKUNG

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) stellen die Grundlage jeglicher Geschäftsbeziehungen mit der Firma Wertmanagement GmbH dar. Der Kunde erkennt die Einbeziehung dieser AGB in einen mit der Wertmanagement GmbH geschlossenen Maklervertrag an. Ferner bestätigt er, dass ihm ein Exemplar dieser AGB entweder in elektronischer Form übermittelt, in Papierform ausgehändigt oder er auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, diese AGB über das Internet unter www.wertmanagement-gmbH.de einzusehen. Die Tätigkeit der Wertmanagement GmbH erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff BGB, sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Für Kaufleute i. S. d. HGB gelten diese AGB auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 Geschäftsgegenstand

Der Geschäftsgegenstand der Wertmanagement GmbH ist u. a. die Vermittlung der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen im Sinne von Hauptverträgen (notariell beurkundete Grundstückskaufverträge, Miet- und/oder Pachtverträge, etc.) zwischen dem jeweiligen Eigentümer oder einer vom Eigentümer bevollmächtigten Person (Verkäufer/Vermieter) eines bebauten oder unbebauten Grundstücks oder einer Fläche und einem Interessenten (Käufer/Mieter). Als bebaute oder unbebaute Grundstücke und Flächen gelten insbesondere Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnungen, Büros, Einzelhandelsflächen, Hallen, Produktionsstätten oder sonstigen Immobilien.

§ 2 Weitergabeverbot von Informationen und Unterlagen

Die der Wertmanagement GmbH übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés und deren Inhalte, sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger (Kunde) bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger, durch die Wertmanagement GmbH schriftlich erteilter Genehmigung gestattet. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Kunde zur Zahlung eines Schadenersatzes in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Kunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch der Wertmanagement GmbH wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt.

§ 3 Datenschutz und Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Sämtliche Daten, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit an die Wertmanagement GmbH übermittelt werden, insbesondere die persönlichen Daten der Kunden, werden vertraulich behandelt. Die Wertmanagement GmbH weist darauf hin, dass sämtliche Daten in der Datenverarbeitung gespeichert und aufbewahrt bleiben.

Im Zuge der vorstehenden Vermarktung werden durch den Makler verschiedene personenbezogene Daten erhoben (z. B.: Grundbuchauszüge, Kontaktdaten eines Interessenten, Auskünfte vom Katasteramt etc.). Gem. aktueller Datenschutzverordnung der EU darf dies nicht ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des jeweils Betroffenen erfolgen. Dies ist bereits mit der Versendung und Unterschrift unter von der Wertmanagement GmbH versandten Vertragsbestätigung mit Widerrufsbelehrung vor Versand des Exposés erfolgt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Vermittlung von Immobilien

Des Weiteren erklärt die Wertmanagement GmbH wie folgt:

1. Die Daten des Interessenten werden von der Wertmanagement GmbH auf rechtmäßige und nachvollziehbare Weise verarbeitet.
2. Die Daten des Interessenten werden ausschließlich für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben (hier: Vermittlung einer Immobilie).
3. Die Wertmanagement GmbH bestätigt, dass die von ihm erfassten Daten sachlich richtig sind (soweit dies für den Makler mit einem angemessenen Aufwand prüfbar ist).
4. Die Wertmanagement GmbH bestätigt, dass die Daten des Interessenten nur so lange gespeichert werden, wie dies zur Identifizierung der Person des Interessenten notwendig ist.

§ 4 Angebote und Zwischenverkauf

Die Angebote der Wertmanagement GmbH erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Den objektbezogenen Angaben liegen die uns erteilten Auskünfte und Informationen, insbesondere des Verkäufers/Vermieters zugrunde. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird von der Wertmanagement GmbH als Makler nicht übernommen. Es obliegt daher dem Kunden, die Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen (OLG Brandenburg, Urteil vom 29.01.2019, Az. 6 U 65/17). Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben wird nur für den Fall eines vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen.

§ 5 Anfallende, zusätzliche Kosten bei kurzfristigen Rücktritt des potenziellen Käufers

Liegt eine schriftliche Willenserklärung durch den Käufer auf Grundlage einer erfolgten Besichtigung und der entsprechenden Prüfung der Objektunterlagen seitens des Käufers vor, so dass der Makler als auch der Notar inhaltlich davon ausgehen können, dass der Käufer das hier angebotene Objekt durch einen notariellen Kaufvertrag erwerben möchte und der Notar einer entsprechenden Kaufvertragsentwurf fertig, so fallen im Falle des dann überraschenden Rücktritts des potentiellen Käufers entsprechende Notargebühren für den Vertragsentwurf sowie eine Aufwandspauschale für den Makler i. H. v. 300,00 € netto an.

§ 6 Zustandekommen des Maklervertrages

Am 13.06.2014 ist die geänderte EU-Verbraucherrichtlinie (für Fernabsatzverträge) in Kraft getreten. Fernabsatzverträge sind Verträge, die ein Kunde mittels Internet und / oder Telefon mit einem Anbieter abschließt. Dies gilt insbesondere eben auch für Objektanfragen über das Internet, die den Anbieter aufgrund des Angebots in einer Immobilienbörse erreichen. Diese abgeschlossenen Maklerverträge müssen durch den Interessenten eindeutig bestätigt und es muss auf das gesetzliche Widerrufsrecht hingewiesen werden. Dies vorausgeschickt, kommt der Maklervertrag effektiv zustande, wenn im Vorwege einer Besichtigung die entsprechende Vertragsbestätigung mit Widerrufsbelehrung vorliegt.

Als Nachweis für das Zustandekommen des Maklervertrags gilt die unterschriebene Vertragsbestätigung und/ oder Vorliegen des Exposés (Online und / oder Papierform) beim Kunden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Vermittlung von Immobilien

§ 7 Provisionsanspruch

Die Bekanntgabe der Objektadresse und/oder des Anbieters (sprich der Nachweis) geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsforderung durch die Wertmanagement GmbH im Falle des Ankaufs oder der Anmietung. Der Provisionsanspruch der Wertmanagement GmbH entsteht, sobald aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung durch Wertmanagement GmbH ein Hauptvertrag bezüglich des benannten Objekts zustande gekommen ist (§ 313 BGB). Hierbei genügt eine Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen, als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von der Wertmanagement GmbH nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses den Provisionsanspruch der Wertmanagement GmbH nicht, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn ein entsprechender Vertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt zustande kommen sollte.

§ 8 Provisionshöhe

Bei einer erfolgreichen Vermarktung der Immobilie und der damit verbundenen notariellen Beurkundung des Kaufvertrages gem. 313 BGB wird eine Provision i. H. v. 5,95 % (brutto) bzw. 5,00 % (netto) des beurkundeten Kaufpreises fällig, die vom Kunden (Käufer) zu entrichten ist.

§ 9 Fälligkeit des Provisionsanspruchs und anderer Dienstleistungen

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluss des durch die Wertmanagement GmbH vermittelten Hauptvertrags (Kaufvertrag) fällig. Die Provision ist zahlbar nach Rechnungserteilung. Die Wertmanagement GmbH hat das Recht, beim Abschluss des Hauptvertrags durch einen Vertreter anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrags ohne die Teilnahme der Wertmanagement GmbH, so ist der Kunde verpflichtet, der Wertmanagement GmbH unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrags und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen. Der Kunde kommt mit der Zahlung in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang einer Rechnung oder einer gleichwertigen Zahlungsaufstellung den Honoraranspruch ausgleicht.

§ 10 Doppeltätigkeit

Die Wertmanagement GmbH ist berechtigt, sowohl für den Verkäufer, als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 11 Haftungsbegrenzung

Die Wertmanagement GmbH haftet nicht für fahrlässiges Verhalten, weder für dessen gesetzlichen Vertreter, noch für Erfüllungsgehilfen. Die Wertmanagement GmbH schließt eine Haftung für die Leistungen Dritter vollständig aus. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wertmanagement GmbH ohne rechtliche Verpflichtung Verträge zwischen seinen Kunden und Drittfirmen vermittelt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Vermittlung von Immobilien

§ 12 Vorkenntnis

Ist dem Kunden das von der Wertmanagement GmbH angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er dieses unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 3 Kalendertagen mitzuteilen und auf Verlangen der Wertmanagement GmbH zu belegen. Das bloße Nennen der Objektanschrift reicht für eine echte Vorkenntnis nicht aus. Unterlässt der Kunde die Vorkenntnismitteilung oder erbringt er diese nicht innerhalb der Frist, so kann er sich nicht auf seine Vorkenntnis berufen. Außerdem hat der Kunde sämtliche Aufwendungen, die der Wertmanagement GmbH dadurch entstehen, dass auf die Vorkenntnis nicht oder verspätet hingewiesen wird, als Schaden zu ersetzen.

§ 13 Informationen zur EU-Streitstelle

Sofern die Vertragsparteien mögliche Unstimmigkeiten nicht klären können, hat jede Partei grundsätzlich die EU-Streitstelle zur Schlichtung zu kontaktieren.

Zuständige Beschwerdestellen für außergerichtliche Streitbeilegung sind:

1. Versicherungsombudsmann e.V.
Postfach 08 06 32
10006 Berlin
Weitere Informationen: www.versicherungsombudsmann.de
2. Ombudsmann Private Kranken- und Pflegeversicherung
Postfach 06 02 22
10052 Berlin
Weitere Informationen: www.pkv-ombudsmann.de
3. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Weitere Informationen: www.bafin.de – Stichwort: Ombudsleute

Verbraucherinformation:

Online Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

§ 14 Dokumentationspflicht gem. Geldwäschegesetz

Um zu verhindern, dass Gewinne aus Straftaten in Umlauf gebracht werden, gibt es das sogenannte Geldwäschegesetz (GwG). Neben Banken, Versicherungen, Treuhändlern, Anwälten und Steuerberatern gehören auch Immobiliendienstleister zu den Verpflichteten des Geldwäschegesetzes und müssen die Sorgfaltspflichten des Gesetzes anwenden. Seit 2011 wird die Einhaltung der Pflichten durch die Aufsichtsbehörden lückenlos kontrolliert. Die Verpflichteten müssen die Einhaltung dieser gegenüber den Behörden belegen.

Für die Praxis bedeutet dies, dass Immobiliendienstleister sich den Personalausweis ihrer Kunden zeigen zu lassen und die Daten aufnehmen müssen. Name, Geburtsort und – datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Ausweisnummer und ausstellende Behörde sind hierbei zu vermerken. Eine Kopie des Ausweises genügt. Außerdem muss der Makler prüfen, ob sein Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Vermittlung von Immobilien

Ist der Vertragspartner ein Unternehmen, hat der Makler die Firma durch Einsicht in das Handelsregister zu identifizieren. Der Immobiliendienstleister hat die Firmenbezeichnung, Rechtsnorm, Registernummer, Anschrift und den Sitz der Hauptniederlassung sowie den Namen des gesetzlichen Vertreters zu vermerken. Eine Kopie des Handelsregisterauszuges ist hierbei ausreichend. Ferner muss der Immobiliendienstleister Informationen über den Geschäftszweck des Unternehmens einholen.

Sobald sich ein notarieller Kaufvertrag konkret anbahnt, sind wir verpflichtet, die entsprechende Identität des Käufers festzustellen und entsprechend zu dokumentieren.

§15 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand sind, soweit gesetzlich zulässig, die Stadt Hameln.

§16 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.