



Altstadt-Immobilien

Stefan Jürges
Lohteich 4
29410 Salzwedel

Phone: 03901/472633
Funk: 0170/8302414
Fax: 03901/472644

Altstadt-Immobilien • Lohteich 4 • 29410 Salzwedel

www.altstadt-immobilien.de
info@altstadt-immobilien.de

Stand: Januar 2008

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Altstadt-Immobilien, Inh. Stefan Jürges

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Vertragsschlüsse der Firma Altstadt-Immobilien. Die Maklerfirma Altstadt-Immobilien widmet sich allen Vertragspflichten mit größtmöglicher Sorgfalt. Die Interessen des jeweiligen Auftraggebers werden im Rahmen der anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufsstandes wahrgenommen.

§ 1 Art der Tätigkeit

Die Tätigkeit umfasst den Nachweis oder die Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Geschäftsverkäufen, Verpachtungen, Wohnungs- und Gewerberaumvermietungen sowie die Beschaffung von Hypotheken-Darlehen.

§ 2 Maklervertrag

Ein Vertrag mit der Firma Altstadt-Immobilien kommt zustande, wenn der Kunde von einem oder mehreren Angeboten der Firma Altstadt-Immobilien Gebrauch macht, wenn er sich z. B. mit der Firma Altstadt-Immobilien oder dem Eigentümer/Vermieter/Anbieter etc. direkt in Verbindung setzt. Mit dem Empfang des Angebots, gleich auf welchem Weg, treten diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Kraft.

§ 3 Bevollmächtigung

Der Vertragspartner bevollmächtigt die Firma Altstadt-Immobilien hiermit zur Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten, die Versicherungsunterlagen, Baugenehmigungsunterlagen und alle sonstigen behördlichen Akten, in denen das Verkaufsobjekt dokumentiert ist, ebenso zur Auskunftseinholung bei der Hausverwaltung. Der Vertragspartner verpflichtet sich ferner, die nötigen Unterlagen, wie etwa bestehende Mietverträge, der Firma Altstadt-Immobilien für die Dauer des Auftrages in Kopie zu überlassen sowie der Firma Altstadt-Immobilien und den Interessenten Zugang zum Objekt zu gewähren. Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Verkaufsbemühungen der Firma Altstadt-Immobilien zu unterstützen, insbesondere durch Angabe und Herausgabe aller bei ihm vorhandenen, den Verkauf bzw. die Maklertätigkeit unterstützenden Informationen und Unterlagen. Er ermächtigt die Firma Altstadt-Immobilien, diese Informationen und Unterlagen, einschl. Fotos und Ansichten des Verkaufsobjekts gegenüber Kaufinteressenten sowie für die Werbung zu verwenden.

§ 4 Datenschutz

Der Vertragspartner willigt ein, dass die Firma Altstadt-Immobilien Daten, die sich aus der Geschäftsbeziehung ergeben, im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Interessenten übermittelt.

§ 5 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen, einschl. der Objektnachweise des Maklers, sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 6 Mitteilungspflicht

Sobald ein Vertragsabschluss über ein durch die Firma Altstadt-Immobilien angebotenes Objekt/Projekt zustande gekommen ist, hat der Auftraggeber die Firma Altstadt-Immobilien hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Es besteht Anspruch auf Anwesenheit der Firma Altstadt-Immobilien bei Vertragsabschluss und vor- bzw. nachgelagerten Verhandlungen. Die Firma Altstadt-Immobilien hat Anspruch auf Auskunft über die Person des Käufers und den vereinbarten Kaufpreis, einschl. aller Kaufpreisbestandteile, um ihren Honoraranspruch ermitteln zu können. Der Vertragspartner ist verpflichtet, vor Abschluss eines Hauptvertrages bei der Firma Altstadt-Immobilien rückzufragen, ob diese den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. Verletzt der Auftraggeber diese Verpflichtung, so kann er der Firma Altstadt-Immobilien nicht entgegenhalten, er habe von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis gehabt.

§ 7 Doppeltätigkeit

Die Firma Altstadt-Immobilien darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden. Bei erteiltem Makler-Alleinauftrag sind direkte oder auch nur durch andere Makler benannte Interessenten unverzüglich an den allein beauftragten Makler zu verweisen.

§ 8 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von einem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstelle es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen Geschäft wirtschaftlich gleichartig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzung ist.

§ 9 Courtageanspruch

Der Courtageanspruch entsteht, sobald durch Vermittlung oder aufgrund des Nachweises der Firma Altstadt-Immobilien ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Courtageanspruch entsteht auch dann, wenn durch Vermittlung oder aufgrund des Nachweises der Firma Altstadt-Immobilien der Erwerb zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag oder den Erwerb aus einer Versteigerung heraus erreicht wird. Dies gilt auch, wenn ein Vertrag über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Courtage ist jeweils auch dann zu zahlen, wenn einer anderen als der gemäß Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder ein Teil- und/oder Mehrererwerb am Objekt erfolgt.

Die Courtage im Einzelnen:

1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages ist der Erwerber verpflichtet, eine Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. des Verkaufspreises zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen wurde.
2. Bei der Vermietung von Wohnraum ist der Mieter verpflichtet, eine Courtage von zwei Monatskaltmieten zuzüglich 19% MwSt. zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen wurde.
3. Bei der Vermietung von Gewerbeflächen ist der Mieter verpflichtet, eine Courtage in Höhe von zwei Monatskaltmieten zuzüglich 19% MwSt. zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen wurde.
4. Bei Abschluss von Pachtverträgen ist der Pächter verpflichtet, eine Courtage in Höhe von zwei Monatspachten zuzüglich 19% MwSt. zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen wurde.
5. Wird in einem Miet- oder Pachtvertrag ein Optionsrecht des Mieters oder Pächters vereinbart, so ist eine weitere Maklercourtage in Höhe einer Monatskaltmiete bzw. Monatspacht zuzüglich 19% MwSt. zu zahlen.
6. Bei der Vermittlung eines Vorkaufsrechtes ist der Berechtigte verpflichtet, 1,19 % inkl. MwSt. des Verkehrswertes des Objekts, bei Ausübung des Vorkaufsrechts weitere 2,38 % inkl. MwSt. des Kaufpreises zu zahlen.
7. Erfolgt aufgrund des Nachweises der Firma Altstadt-Immobilien der Erwerb eines Objekts im Zwangsversteigerungsverfahren, so hat der Erwerber eine Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. des gezahlten Versteigerungserlöses zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen oder eine dem käuflichen Erwerb gleichwertige Vereinbarung geschlossen wurde.

§ 10 Aufrechnungsverbot

Gegen Provisions- und sonstige Ansprüche der Firma Altstadt-Immobilien aus der Geschäftsbeziehung mit dem Auftraggeber ist die Aufrechnung mit Gegenforderungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.

§ 11 Haftung

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objekt- und Projektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und vom Makler weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu prüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben daher vorbehalten. Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 12 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzpflicht auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 13 Sonstiges

Ist der Vertragspartner Kaufmann, wird hiermit zwischen ihm und der Firma Altstadt-Immobilien als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus der Geschäftsbeziehung sowie als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten die Hansestadt Salzwedel vereinbart. Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Schriftformklausel. Sollte eine Bestimmung der vorstehenden Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen der Geschäftsbedingungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken in den vorstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.