

# Allgemeine Geschäftsbedingungen ( AGB )

## Allgemeiner Teil

### 1.1 Vertragsabschluss und Informationspflicht

Die nachfolgend aufgeführten Bedingungen gelten für sämtliche von uns zu erbringende Leitungen und Lieferungen, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist. Der Vertragsabschluss kann sowohl schriftlich als auch durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen entstehen. Von unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (bestehend aus dem Allgemeinen und Besonderen Teil), abweichende Bedingungen des Kunden haben nur Gültigkeit, wenn diese ausdrücklich schriftlich durch uns bestätigt werden. Alle Änderungen der Vertragsabreden bedürfen der Schriftform. Zu Beginn und auch im weiteren Verlauf unserer Geschäftsbeziehungen müssen Sie uns rechtzeitig und vollständig über alle Umstände, die Einfluss auf die von uns zu erbringenden Leistungen haben, unterrichten. Je nachdem, welche Leistungen wir erbringen, gelten neben den Bestimmungen in diesem Allgemeinen Teil ebenfalls die Bestimmungen im Besonderen Teil.

### 1.2 Vertragslaufzeit / Kündigung

Eine Festlaufzeit der mit Ihnen geschlossenen Verträge wird individuell vereinbart und im Vertrag festgehalten. Handelt es sich bei dem vereinbarten Vertragsinhalt um eine Dienstleistung oder sonstige Leistung (z.B. Abrechnung von Betriebskosten), verlängert sich dieser nach Ablauf der Festlaufzeit jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von drei Monaten vor Ablauf gekündigt wird. Erbringen wir für Sie mehrere Leitungen, ist jede separat von Ihnen zu kündigen. Sollten Sie unberechtigt oder außerordentlich kündigen, sind wir berechtigt, unsere Dienstleistungen oder sonstigen Leistungen sofort einzustellen. Des Weiteren sind wir berechtigt, die bis zum Ende der regulären Vertragslaufzeit geschuldete Vergütung sofort in Rechnung zu stellen. Hierbei werden wir zu Ihren Gunsten eine Abzinsung zu banküblichen Konditionen vornehmen. Zusätzlich werden wir die von uns ersparten Aufwendungen in Abzug bringen. Durch unseren hohen Fixkostenanteil belaufen sich die ersparten Kosten im Regelfall auf nicht mehr als 25 % unserer Vergütung. Beide Vertragsparteien haben die Möglichkeit den Nachweis zu erbringen, dass die tatsächlich ersparten Aufwendungen höher oder niedriger sind.

### 1.3 Preise

Unsere Preisangaben verstehen sich, wenn nichts anderes angegeben, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die derzeit gültigen Preise ergeben sich aus diesen Vertragsbedingungen, dem mit Ihnen geschlossenen Vertrag und dem diesem ggf. beigefügten Anlagen. Grundlage unserer künftigen Rechnungen ist die dann gültige Preisliste. Preiserhöhungen, die auf einer Veränderung der Faktoren zur Kalkulation unseres Angebotes beruhen (z.B. gestiegene Lohn- und Materialkosten, Kostenerhöhungen durch Abgaben, Umlagen etc.) behalten wir uns künftig vor. Solche Preiserhöhungen, die wir auf Verlangen gerne nachweisen, sind erstmals für Dienstleistungen und Lieferungen möglich, welche 6 Monate nach

Vertragsschluss erbracht werden. Alle Preise gelten ab Lager und verstehen sich ohne Nebenkosten (Verpackung, Porto, Versicherungen usw.). Im Falle einer Erhöhung der MwSt. sind wir berechtigt diese ohne vorherige Ankündigung in gleicher Höhe an Sie weiter zu geben.

### 1.4 Zahlungsbedingungen

Unsere Rechnungen sind 8 Tage nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig. Es sei denn, es wurde etwas Abweichendes vereinbart. Sollten Teilleistungen oder Teillieferungen durch uns erbracht werden, können wir diese bereits fällig stellen. Aufrechnungen gegen unsere Forderungen sind nur möglich, wenn diese Forderung rechtskräftig festgestellt wurde oder diese unbestritten und durch uns anerkannt ist. Die Abtretung von Forderungen ohne unsere vorherige Zustimmung ist ausgeschlossen. Sind Sie Kaufmann, steht Ihnen kein Zurückbehaltungsrecht, auch nicht das des § 369 HGB, zu. Sind Sie kein Kaufmann, steht Ihnen ein Zurückbehaltungsrecht zu, sofern dieses auf demselben Vertragsverhältnis beruht. Mit Eintritt des Zahlungsverzuges (bei Kaufleuten mit Fälligkeit) ist der Rechnungsbetrag mit 8 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Wir haben jedoch die Möglichkeit, einen höheren Verzugschaden nachzuweisen und geltend zu machen. Umgekehrt können Sie eine Reduzierung des Verzugszinses verlangen, wenn Sie nachweisen, dass uns ein Schaden in dieser Höhe nicht entstanden ist. Die gesetzlichen Rechte zum Rücktritt und zur Geltendmachung von Schadensersatz statt der Leistung bleiben unberührt. Bei Gefährdung unserer Zahlungsansprüche, insbesondere bei Verschlechterung Ihrer Zahlungsverhältnisse, bei Zahlungseinstellung sowie bei Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über Ihr Vermögen, sind wir nur noch gegen Barzahlung oder Vorkasse zur Erbringung von Leistungen verpflichtet.

### 1.5 Eigentumsvorbehalt

Wir behalten uns das Eigentum an den gelieferten Waren und Leistungen bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises vor. Sofern Sie Kaufmann sind, behalten wir uns das Eigentum an den von uns gelieferten Waren und Leistungen bis zur vollständigen Erfüllung aller Forderungen aus unserer Geschäftsverbindung mit Ihnen vor. Über die unter unserem Eigentumsvorbehalt unterstehenden Waren dürfen Sie im ordnungsgemäßen Geschäftsverkehr verfügen. Diese Zustimmung können wir widerrufen, falls Sie in Zahlungsverzug geraten. Eine Sicherungsübereignung oder Verpfändung darf nicht von Ihnen vorgenommen werden. Kommen Sie mit mehr als 20 % einer fälligen Forderung mehr als acht Tage in Verzug, so haben wir aufgrund des vorbehaltenen Eigentums das Recht, die an Sie gelieferte Ware bis zu deren vollständigen Bezahlung wieder an uns zu nehmen. Ist die Ware wesentlicher Bestandteil einer Ihnen gehörenden Sache geworden, so haben Sie die Trennung unserer Ware zu dulden und sie wieder zurück an uns zu übereignen. Die hierbei anfallenden Kosten

und Wertminderungen der demontierten Gegenstände haben Sie zu tragen. Die Rücknahme der Ware durch uns gilt nur dann als Rücktritt vom Vertrag, wenn das Gesetz dies zwingend vorschreibt.

#### **1.6 Haftungsbeschränkung**

Bei Vertrags- und sonstigen Pflichtverletzungen ebenso bei mangelhaften sonstigen Leistungen oder Lieferungen sowie unerlaubten Handlungen ist unsere Haftung auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Sind Sie Kaufmann, ist unsere Haftung auf den bei Vertragsschluss voraussehbaren vertragstypischen Schaden beschränkt. Es sei denn, wir haben mit Vorsatz oder grob fahrlässig gehandelt. Sollten gesetzliche Regelungen zwingend einen erweiterten Haftungsumfang vorschreiben, sind diese maßgeblich.

#### **1.7 Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt in, dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Die Verjährungsfrist endet jedoch spätestens 5 Jahre nach der Erbringung der Leistung bzw. der Abwicklung des Auftrages. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für uns zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## **Besonderer Teil**

### **(Bestimmungen im Zusammenhang mit der Maklertätigkeit)**

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten ergänzend im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Teil der AGB

#### **2.1 Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. 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 zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

#### **2.2 Doppeltätigkeit**

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer/Vermieter als auch für den Käufer/Mieter entgeltlich oder unentgeltlich tätig werden.

#### **2.3 Vorkennntnis**

Ist dem Kunden ein durch uns nachgewiesenes Objekt bereits von anderer Seite angeboten worden, so ist er verpflichtet, uns dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Tagen nach Bekanntgabe, schriftlich mitzuteilen. Des Weiteren hat uns der Kunde nachzuweisen, woher er die Kenntnis des Objektes erlangt hat.

#### **1.8 Gerichtsstand**

Mit Kaufleuten, juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögen gilt als Gerichtsstand für alle Auseinandersetzungen wegen Leistungen und Lieferungen Recklinghausen als vereinbart.

#### **1.9 Datenschutz**

Die Anforderungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) werden von uns vollständig eingehalten. Für die sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Zwecke werden Ihre Kontaktdaten (Name, Anschrift usw.) per EDV durch uns erfasst. Soweit dieses zur Vertragserfüllung notwendig ist, werden wir auch die von Ihnen zur Verfügung gestellten Kontaktdaten weiterer Beteiligter in dieser Form erfassen.

#### **1.10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden oder nachfolgenden Bestimmungen ungültig sein, 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.

#### **2.4 Eigentümerangaben**

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einem vom Verkäufer/Vermieter beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

#### **2.5 Informationspflicht**

Der Auftraggeber (Eigentümer oder ein durch diesen berechtigter Dritter) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages oder Mietvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Sofern der Abschluss des Hauptvertrages ohne unsere Teilnahme erfolgt, ist der Auftraggeber verpflichtet uns unverzüglich Auskunft über den Vertragsabschluss sowie die zur Berechnung des Provisionsanspruches notwendigen Angaben zu erteilen. Auf unseren Wunsch hin, ist der Auftraggeber verpflichtet uns eine Abschrift des abgeschlossenen Vertrages zu

übersenden. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

### **2.6 Ersatz- und Folgegeschäfte**

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z.B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfaltenen Tätigkeit von seinem 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, anstatt 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 wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

### **2.7 Aufwendersersatz**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, auch wenn ein Vertragsabschluss des Hauptvertrages (z.B. Kauf- oder Mietvertrag) nicht zustande kommt.

### **2.8 Provisionen**

Unsere Provision entsteht für den Nachweis eines Interessenten oder eines Objektes oder für die Vermittlung eines Vertragsabschlusses über das Objekt und ist zahlbar bei Abschluss eines notariellen Vertrages bzw. bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages.

Die Provision ist vom Käufer bzw. Mieter (Auftraggeber) an uns zu zahlen.

Die Höhe der Provision für einen Nachweis oder eine Vermittlung errechnet sich nach den folgenden Bestimmungen und gilt zwischen den Vertragsparteien als vereinbart. Bei:

#### *Kaufverträgen*

- Über Wohnimmobilien, auf 4,00 % des Gesamtkaufpreises.
- Über Wohnimmobilien mit einem Angebotspreis von unter 100.000,00 €, auf 4,76 % des Gesamtkaufpreises.
- Über ausschließlich nicht zu Wohnzwecken dienenden Immobilien, auf 5,00 % des Gesamtkaufpreises.

#### *Erbbaurechtsverträgen*

- Über Wohnimmobilien, auf 4,00 % des Wertes des Erbbaurechtes sowie der auf dem Erbbaurechtsgrundstück vorhandenen Gebäude und Aufbauten.
- Über ausschließlich nicht zu Wohnzwecken dienenden Immobilien, auf 5,00 % des Wertes des Erbbaurechtes sowie der auf dem Erbbaurechtsgrundstück vorhandenen Gebäude und Aufbauten.

Ist der Wert des Erbbaurechtes nicht unproblematisch zu ermitteln, errechnet sich die Provision für den

Grundstücksanteil mindestens auf die Jahres-Erbpacht von 25 Kalenderjahren.

#### *An- und Vorkaufsrechten*

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten beträgt die Provision 1,5 % des ermittelten Wertes und ist vom Kunden an uns zu zahlen. Die Berechnung des Wertes erfolgt auf Basis des Gesamtkaufpreises.

#### *Miet- und Pachtverträgen*

- Über Wohnimmobilien (Wohnräume im Sinne des WoVermittG), auf 2,38 netto Monatsmieten (MM).
- Über nicht ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Immobilien, auf 3,57 netto Monatsmieten (MM) bei Verträgen mit einer Laufzeit von bis zu 6 Jahren. Auf 4,76 netto Monatsmieten (MM) bei Verträgen mit einer Laufzeit ab 6 Jahren.

Bei einer vertraglich vereinbarten Option erhöht sich die Provision um 0,6 Monatsmieten (MM) unabhängig von der tatsächlichen Optionsausübung.

#### *Hinweise zur Ermittlung der Provisionshöhe*

Für die Ermittlung der Provisionshöhe gemäß den vorstehenden Bestimmungen wird bei Vereinbarung einer Staffelmiete als Nettomonatsmiete die aus der Gesamtfestlaufzeit des Mietvertrages berechnete durchschnittliche monatliche Mietzahlung zugrunde gelegt.

Bei der Berechnung der Nettomonatsmiete bleiben Zeiten, während derer keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist, unberücksichtigt.

Die vorstehend genannten Provisionssätze verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (siehe auch 1.3 Preise). Dieses sind z.Zt. 19 %.

### **2.9 Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt in, dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.