

Allgemeine Geschäftsbedingungen ImmoCenterKoeln

§ 1 Geltung der Bedingungen

- 1) Die Leistungen und Angebote des Maklers erfolgen ausschließlich aufgrund dieser Geschäftsbedingungen. Diese gelten somit auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen, selbst wenn sie nicht nochmals ausdrücklich vereinbart werden.
- 2) Es gelten ausschließlich diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur insoweit, als der Makler ihnen ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat.

§ 2 Vertragsabschluss

1) Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit z.B. Rückfragen, Besichtigungen, Bereitstellung eines Objektes auf der Internetseite oder Annahme des Immobilienangebots (Exposé) bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgrund des Angebots kommt der Maklervertrag mit dem Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

2) Alle Vereinbarungen, die zwischen dem Makler und dem Auftraggeber zwecks Ausführung dieses Vertrages getroffen werden, sind schriftlich niederzulegen.

§ 3 Vertragsinhalt

Die Tätigkeit des Maklers umfasst die Vermittlung oder den Nachweis von An- und Verkäufen von Haus- und Grundbesitz sowie Eigentumswohnungen, von An- und Verkauf von Geschäften, Teilhaberschaften und Geschäftsdarlehen, von An- und Vorkaufsrechten, von Erbbaurechten, von Vermietungen und Verpachtungen von Wohnungen und gewerblichen Räumen, von Optionsrechten über Wohnräume oder über gewerbliche Räume. Des Weiteren werden die Beschaffung von Hypothekendarlehen, die Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, die Wertermittlung von Haus und Grund und die Bereitstellung von Objekten angeboten.

§ 4 Objektdaten/Beschreibungen

1) Alle Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich sowie ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Die in den Angeboten enthaltenen Angaben werden nach bestem Gewissen ohne Gewähr für die Richtigkeit erteilt.

2) Exposé Angaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den vom Verkäufer bzw. Vermieter erteilten Auskünften. Hierfür übernimmt der Makler keine Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsschluss selbst zu prüfen.

§ 5 Pflichten des Vertragspartners

1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle vom Makler nachgewiesenen Objekte nur mit dessen Zustimmung und bei dessen Anwesenheit zu besichtigen. Während der Dauer eines Alleinauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber keinen weiteren Makler zu beauftragen und eine Maklertätigkeit Dritter über das im Alleinauftrag bezeichnete Objekt zu untersagen.

§ 6 Berechtigte Doppeltätigkeit

Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 7 Provisionsanspruch

1) Der Auftraggeber ist zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn durch die Vermittlung oder den Nachweis des Maklers ein Vertrag zustande gekommen ist. Es genügt, wenn die Tätigkeit des Maklers mit ursächlich für den Abschluss des Vertrages geworden ist.

2) Der Auftraggeber ist ebenfalls zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn der Makler eine der in § 3 aufgezählten Tätigkeiten verwirklicht hat.

3) Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zeitlich nach der Beendigung des Maklervertrages erfolgt.

4) Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg eintritt.

5) Der Abschluss eines Kaufvertrages i.S.d. § 3 entspricht dem Erwerb des Objektes und die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen.

6) Die vom Makler gestellten Rechnungen sind grundsätzlich sofort und ohne Abzug fällig. Bei Abschluss eines Mietvertrages ist die Provision bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses fällig. Der Auftraggeber kommt ohne weitere Erklärung des Maklers 7 Tage nach dem Fälligkeitstag in Verzug, soweit er nicht bezahlt hat.

§ 8 Höhe des Provisionsanspruchs

Die vom Auftraggeber zu zahlenden Provisionsgebühren ergeben sich aus folgender Aufstellung:

1) Sofern schriftlich nicht anders vereinbart, beträgt das Honorar für die Vermittlung bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz sowie Eigentumswohnungen sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer je 3 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt. Bei Objekten ohne Verkäuferprovision beträgt das Maklerhonorar für den Käufer bis zu 5 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt. Zum Kaufpreis zählen ebenso die Preise, welche, wenn auch in gesonderten Verträgen vereinbart, für Inventar und Zubehör ausgemacht wurden. Das Honorar ist zahlbar und fällig nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

2) Honorar für die Vermittlung von An- und Vorkaufsrecht für den Berechtigten 1,5 % des Objektwertes zzgl. 19 % MwSt.

3) Honorar für die Vermittlung von Erbbaurecht für Eigentümer und Erbbauberechtigte je 3 % des Objektwertes zzgl. 19 % MwSt.

4) Sofern schriftlich nicht anders vereinbart, beträgt das Honorar für die Vermittlung bei Vermietung und Verpachtung von Wohnungen, Garagen und Stellplätzen für den Vermieter 2 Monatsnettomieten zzgl. 19 % MwSt.

5a) Das Maklerhonorar für den Nachweis oder die Vermittlung eines Mietvertrages beträgt bei Gewerbemietverträgen mit einer Vertragsdauer von bis zu 5 Jahren 3,57 Monatsnettomieten inkl. Mehrwertsteuer. Wird dem Mieter ein Optionsrecht auf Verlängerung eingeräumt, wird diese unabhängig von Dauer und Zeitpunkt der Anmietung zusätzlich mit 1,19 Monatsnettomieten inkl. Mehrwertsteuer berechnet. Bei Gewerbemietverträgen mit einer Vertragsdauer ab 5 Jahren beträgt das Maklerhonorar 4,76 Monatsnettomieten inkl. Mehrwertsteuer. Bei Staffelmieten gilt die im Mietvertrag angegebene Durchschnittsnettomiete als Bemessungsgrundlage. Das Honorar ist zahlbar und fällig bei Abschluss des Mietvertrages und wird vom Mieter getragen.

5b) Honorar wie in 5a bzw. 5b bei Vermittlung eines Optionsrechts über Wohnräume oder gewerbliche Räume sowie bei der Vermittlung einer Verlängerung von Miet- oder Pachtverträgen über gewerbliche Räume;

6) Honorar für die Vermittlung von Hypothekendarlehen für Darlehensnehmer bis zu 1,5 % der Darlehenssumme zzgl. 19 % MwSt.

7) Honorar für die Vermittlung von An- und Verkauf von Geschäften, Teilhaberschaften und Geschäftsdarlehen 6 % des Geschäftswertes einschließlich Inventar und Warenbestand bzw. der Einlage oder der Darlehenssumme zzgl. 19 % MwSt. Dieser Betrag ist, je nach Vereinbarung, nur von einer Seite oder anteilig von beiden Seiten zu tragen.

8) Honorar für die Verwaltung von Haus- und Grundbesitz für den Auftraggeber 6 -10 % vom Mietsoll zzgl. 19 % MwSt. Zusätzlich sind mind. € 51,13 je Objekt und Monat zzgl. 19 % MwSt. plus Sonderleistungen zu honorieren.

§ 9 Honorar für Dienstleistungen

Sofern vertraglich nicht anders vereinbart, werden Dienstleistungen des ImmoCenterKoeln mit einem Stundensatz von 120,00 €/Std. zzgl. MwSt. berechnet.

Wertermittlungen von Haus und Grund werden pauschal, der Art und dem Aufwand nach zzgl. MwSt. abgerechnet. Die Mindestpauschale beträgt 350,00 € zzgl. MwSt. je Bewertung. Fahrkosten werden mit 0,36 Cent/km zzgl. MwSt. berechnet. Telefondienste werden gesondert und dem Aufwand nach mit max. 20,00 € zzgl. MwSt. p.M. berechnet.

§ 10 Notarielle Beurkundung/Abschluss Mietvertrag

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Abschluss des Kauf-/Mietvertrags und auf eine Ausfertigung des Kauf-/Mietvertrags.

§ 11 Vertraulichkeit

1) Angebote, Mitteilungen, Nachweise und sämtliche Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber persönlich bestimmt und daher streng vertraulich zu behandeln.

2) Die Weitergabe an Dritte ist nur mit der ausdrücklichen Erlaubnis des Maklers gestattet.

3) Gibt der Auftraggeber ihm erteilte Informationen ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an einen Dritten weiter, so ist er zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn dieser Dritte das Geschäft selbst vornimmt. Dies gilt auch, wenn ein weiterer Dritter, der über den ersten Dritten an Informationen gelang ist, das Geschäft vornimmt.

§ 12 Haftung

1) Der Makler haftet in Fälle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit des Maklers oder eines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Im Übrigen haftet der Makler nur wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit oder wegen der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Der Schadensersatzanspruch für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den vertragstypischen vorhersehbaren Schaden begrenzt, soweit nicht zugleich ein weiterer Fall zwingender Haftung nach S. 1 oder S. 2 dieses Absatzes gegeben ist.

2) Die Regelungen des Abs. 1 gelten für alle Schadensersatzansprüche (insbesondere für Schadensersatz neben der Leistung und Schadensersatz statt der Leistung), und zwar gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen Mängeln, der Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis oder aus unerlaubter Handlung. Sie gelten auch für den Anspruch auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen. Die Haftung für Verzug bestimmt sich jedoch nach § 14, die Haftung für Unmöglichkeit nach § 15.

3) Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Auftraggebers ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 13 Haftung für Leistungsverzögerung

(1) Der Makler haftet bei Verzögerung der Leistung in Fällen des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit des Maklers oder eines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2) Außerhalb der Fälle des Abs. 1 wird die Haftung des Maklers wegen Verzögerung der Leistung für den Schadensersatz neben der Leistung auf insgesamt 5 % und für den Schadensersatz statt der Leistung auf insgesamt 15 % des Wertes der Leistung begrenzt. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers sind auch nach Ablauf einer dem Makler etwa gesetzten Frist zur Leistung ausgeschlossen.

Die vorstehenden Begrenzungen gelten nicht bei Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

3) Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Auftraggebers ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

4) Die vorstehenden Regelungen gelten auch für den Anspruch auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen.

§ 14 Haftung für Unmöglichkeit

1) Der Makler haftet bei Unmöglichkeit der Leistung in Fällen des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit des Maklers oder eines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2) Außerhalb der Fälle des Abs. 1 wird die Haftung des Maklers wegen Unmöglichkeit auf Schadensersatz und auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen auf insgesamt 10 % des Wertes der Leistung begrenzt. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers wegen Unmöglichkeit der Leistung sind ausgeschlossen. Die vorstehenden Begrenzungen gelten nicht bei Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

3) Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Auftraggebers ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

4) Das Recht des Auftraggebers zum Rücktritt vom Vertrag bleibt unberührt.

§ 15 Gerichtsstand, Erfüllungsort, Rechtswahl

(1) Gerichtsstand ist, sofern der Auftraggeber Kaufmann ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, der Sitz des Maklers.

(2) Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers.

(3) Für die Rechtsbeziehungen der Parteien gilt deutsches Recht.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In diesem Fall ist die ungültige Bestimmung gegebenenfalls auch im Wege der Geltungserhaltenden Reduktion durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung entspricht oder am nächsten kommt. Das Gleiche gilt, wenn bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.