

Alexander Prokein Immobilienmanagement

Finkenkruger Str. 36, 14612 Falkensee, Inh. Alexander Prokein, Dipl.-BW (WA)
Telefon: +49 (0)322 253194, Telefax: +49 (0)3322 253196, falkensee-immo.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

§ 1 Geltungsbereich & Abwehrklausel

(1) Für jegliche zwischen dem Immobilienmakler Alexander Prokein (im Folgenden als Makler bezeichnet) und seinen Kunden begründeten Rechtsbeziehungen gelten ausschließlich die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

(2) Abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden werden zurückgewiesen.

§ 2 Zustandekommen einer Rechtsbeziehung

(1) Die Präsentation der Immobilien des Maklers im Internet stellt kein bindendes Angebot des Maklers auf Abschluss eines Vertrages dar. Der Kunde wird lediglich aufgefordert, ein eigenes Angebot abzugeben.

(2) Eine Rechtsbeziehung zw. dem Kunden und dem Makler entsteht schon dann, wenn der Kunde zum Beispiel durch Absenden eines Kontaktformulars weitere Informationen wie zum Beispiel die Adresse einer Immobilie des Maklers anfordert. Spätestens mit der Herausgabe eines Exposés des Maklers an den Kunden entsteht eine Rechtsbeziehung, durch die eine Provisionsforderung des Maklers an den Kunden begründet wird.

§ 3 Doppeltätigkeit

Der Makler kann sowohl für den Kunden als Käufer sowie für den Immobilieneigentümer gleichzeitig und in der selbigen Geschäftssache entgeltlich tätig werden.

§ 4 Weitergabeverbot

(1) Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, Objektinformationen und -nachweise an Dritte weiterzugeben, es sei denn, der Makler hat es ihm zuvor schriftlich gestattet.

(2) Verstößt der 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.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäft

(1) Eine Zahlungsverpflichtung der Provision des Maklers besteht auch bei Ersatzgeschäften.

(2) Ein Ersatzgeschäft gem. Abs. 1 liegt vor, wenn der Kunde anstatt eines Kaufvertrages einen Miet-/ Pachtvertrag zu selbiger Immobilie und umgekehrt abschließt oder von einer anderen Abschlussgelegenheit des gleichen Immobilieneigentümers, den der Makler zuvor für den Kunden zum Vertrag mit ihm vorbereitet hat erfährt oder mit dem Rechtsnachfolger des Eigentümers ein

gleiches oder ähnliches Rechtsgeschäft eingeht.

(3) 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.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Immobilieneigentümer ist dem Makler zum Ersatz der Aufwendungen (Werbung, Fahrt-, u. Telefonkosten, Porto etc.) verpflichtet, sofern nichts anderes vereinbart ist und ein Vertragsabschluss mit einem Kunden des Maklers nicht zustande kommt.

§ 7 Provisionen und andere Entgeltforderungen

(1) Für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit eines Vertragsabschlusses durch den Makler verpflichtet sich der Kunde zur Zahlung einer Maklerprovision an den Makler. Sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision das 2,38-fache der monatlichen Nettokaltmiete oder -pacht oder 7,14 v.H. Prozentpunkten des Kaufpreises.

(2) Bei der Vermittlung eines Kaufvertrages mit dem Verkäufer einer Immobilie beauftragt der Kunde regelmäßig den Makler einen Notar seiner Wahl mit der Vorbereitung einer Kaufvertragsurkunde zu beauftragen und andere Kunde, die Interesse an der gleichen Immobilie haben über einen zu vereinbarenden Zeitraum abzuweisen. Hierfür schließt der Kunde mit dem Makler eine Vereinbarung und verpflichtet sich zur Zahlung eines Pauschalbetrags in Höhe von 595,- Euro, die vom Makler zurückerstattet wird, wenn der Kunde die Immobilie innerhalb des vereinbarten Zeitraums erwirbt (Unterzeichnungsdatum des Kaufvertrages ist ausschlaggebend).

(3) Zum Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages ist es regelmäßig notwendig, dass sich der Kunde zu einer Miet- oder Pachtsache zur Auswahl durch den Immobilieneigentümer bewirbt. Hierfür nutzt der Kunde u.a. ein Bewerbungsformular des Maklers und verpflichtet sich zur Zahlung einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von 39,90 Euro, die vom Makler zurückerstattet wird, wenn der Kunde die Immobilie innerhalb eines Monats mietet oder pachtet (Unterzeichnungsdatum des Miet-/ Pachtvertrages ist ausschlaggebend).

(4) Preisangaben zu Provisionen und anderen Entgeltforderungen des Maklers verstehen sich stets einschließlich der geltenden Mehrwertsteuer. Hierzu zählen selbstverständlich nicht die Kaufpreise, Miet-/ Pachtzinsen und Neben-/ Betriebskosten der einzelnen Immobilien.

§ 8 Gewährleistung und Haftungsausschluss

(1) Der Kunde stellt den Makler grundsätzlich von jedem Schaden frei, der ihm durch falsche oder fehlende

Informationen zu den einzelnen Immobilien oder durch verspätete Angebotsweitergabe an Dritte entsteht. (2) Dem Kunden ist bewusst, dass der Makler lediglich als Vermittler zw. ihm und dem Immobilieneigentümer agiert. Daher stellt der Kunde den Makler von einer eventuellen Haftung für verschwiegene Mängel frei.

(3) Gem. Abs. 1 und 2 bezeichnete Schadensersatz- und Haftungsausschlüsse gelten auch zugunsten gesetzlicher Vertreter und Erfüllungsgehilfen des Maklers.

§ 9 Aufrechnung

Ein Aufrechnungsrecht des Kunden besteht nur, wenn seine zur Aufrechnung gestellte Forderung rechtskräftig festgestellt wurde oder unbestritten ist.

§ 10 Fälligkeiten, Zahlungsverzug

(1) Sofern nicht schriftlich anders vereinbart, sind sämtliche Forderungen des Maklers sofort mit Rechnungslegung fällig. (2) Der Kunde befindet sich ab dem Tag im Zahlungsverzug

- a) der auf den letzten Tag der Zahlungsfrist d. Maklers folgt,
- b) zu dem er eine Mahnung vom Makler erhält, die ihn dazu auffordert die fällige Forderung zu begleichen.

Der Kunde kommt grundsätzlich 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder einer gleichwertigen Zahlungsaufforderung in Verzug, sofern vom Makler keine kürzere Frist gesetzt wurde.

(3) Wenn der Kunde sich bereits im Zahlungsverzug befindet, hat dieser für alle mit dem Mahnverfahren verbundenen Kosten aufzukommen, auch wenn er die Forderung begleicht, noch ehe der beantragte Mahnbescheid zugestellt wurde.

(4) Ab dem Zeitpunkt des Verzuges stehen dem Makler Verzugszinsen in Höhe von 5 v.H. Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu.

§ 11 Rechtswahl, Gerichtsstand

(1) Auf die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Makler und dem Kunden findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Die Anwendung des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen.

(2) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen dem Kunden und dem Makler ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt.

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle einer unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.