Allgemeine Geschäftsbedingungen

der Vogel & Versmann Immobilien GmbH

Meiendorfer Straße 119

22147 Hamburg.

Tel.:040/676 12 009

Fax: 040/369 46 639

E-Mail: info@v-v-immobilien.com

www.v-v-immobilien.com

§ 1 Vorbemerkungen

Die Vogel & Versmann Immobilien GmbH (nachstehend „Maklerin“, „Verwalterin“ oder „Maklerin/Verwalterin“ genannt) ist als Unternehmer gemäß § 14 BGB als Handelsgesellschaft gemäß § 13 Abs. 3 GmbHG in der Eigenschaft als Immobilienmakler gemäß §§ 652 ff. BGB, § 34 c, Abs. 1, Nr.1 GewO und als Immobilienverwalter gemäß § 34 c, Abs. 1, Nr. 4 GewO gegen Entgelt tätig.

Die Vogel & Versmann Immobilien GmbH versichert, dass sie die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Immobilienbüros mit oben beschriebenen Tätigkeitsfeldern erfüllt.

Diese allgemeinen Geschäftsbestimmungen werden Bestandteil eines jeden mündlichen oder schriftlichen Vertrages, der mit der Vogel & Versmann Immobilien GmbH geschlossen wird.

§ 2 Geltungsbereich

Die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen der Maklerin und/oder Verwalterin mit einem Kunden.

Kunde im Sinne eines Maklervertrages können im Hinblick auf die Immobilienvermittlung sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie unter Beachtung des Bestellerprinzips und dessen gesetzlichen Verbot der Doppeltätigkeit des Wohnraumvermittlungsgesetzes der Vermieter als auch der Mieter.

Kunde im Sinne eines Verwaltungsvertrages können im Hinblick auf die Immobilienverwaltung die jeweiligen Eigentümer und/oder die jeweilige Eigentümergemeinschaft sein.

Ein Hauptvertrag gemäß dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen ist der Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen und diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen widersprechen oder abweichen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen den allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

§ 3 Immobilienvermittlung

Die in § 3 aufgeführten Regelungen betreffen ausschließlich die Immobilienvermittlung.

(1) Zustandekommen des Maklervertrages

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit (konkludentes Verhalten) auf der Basis der Objekt - Exposés zustande. Hierbei kann der Maklervertrag auch rechtswirksam dadurch zustande kommen, dass die Maklerin ein Kaufobjekt offeriert (z.B.: Internet, Zeitung, Aushang, etc.), sich als Maklerin zu erkennen gibt, ein ausdrückliches und beziffertes Provisionsverlangen erkennbar ist und ein Interessent sich an die Maklerin oder an den Eigentümer wendet, um eine Leistung abzurufen (z.B.: Exposé)

Bei der Vermietung eines Wohnobjektes ist der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen der Maklerin und dem Kunden nicht möglich. Hierfür ist gemäß § 2 Abs. 1 WoVermittG ein Vertragsschluss in Textform Voraussetzung.

(2) Gegenseitige Verpflichtungen

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner zu unterstützen, so dass der jeweilige Vertragspartner seinen vertraglichen Verpflichtungen reibungslos und effizient nachkommen kann. Diese Bemühungen umfassen auch die Überlassung und Zurverfügungstellung von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form.

(3) Vollmacht des Verkäufers

Der Kunde als Verkäufer erteilt der Maklerin zur Erledigung Ihrer vertraglichen Verpflichtungen vollumfänglich Vollmacht. Diese Vollmacht umfasst u. a. das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten sowie die Ausübung von Rechten als Eigentümer gegenüber dem WEG - Verwalter. Der Kunde als Verkäufer hat dabei der Maklerin auf Verlangen eine schriftliche Vollmacht auszustellen.

(4) Verbot der Weitergabe von Informationen

Die Maklerin hat die Kenntnis - insbesondere über Auftragsobjekte und Auftraggeber - vertraulich zu behandeln, soweit sie die Kenntnis im Zusammenhang mit dem jeweiligen Auftrag erhält.

Gibt der Kunde vertrauliche Angebotsdaten - insbesondere über ihm angebotene Kaufobjekte oder über Verkaufsinteressenten - an Dritte weiter, so verstößt der Kunde gegen seine Vertragspflichten. In diesen Fällen macht der Kunde sich in Höhe der vereinbarten Provision schadensersatzpflichtig, wenn es aufgrund der Weitergabe zu einem Vertragsabschluss kommt. Dem Kunden bleibt stets der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten.

(5) Vorkenntnis

Der Kunde hat im Rahmen seiner Treuepflicht die Maklerin unverzüglich darüber zu informieren, wenn er das ihm angebotene Objekt schon kennt. Die Unterlassung dieser Mitteilungspflicht kann zu Schadensersatzansprüchen (Aufwendungsersatz) seitens der Maklerin führen.

(6) Doppeltätigkeit des Maklers

Die Maklerin darf grundsätzlich sowohl für den Eigentümer als auch für den Käufer bzw. Mieter tätig sein, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages über Wohnraum darf die Maklerin gemäß § 2 Abs. 1 a WoVermittG entweder nur für den Vermieter oder für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

(7) Provision

Grundsätzlich beträgt die Provision:

- Bei einem Kaufobjekt: 6,25 % des notariell beurkundeten Verkaufspreises inkl. Mehrwertsteuer.
- Bei einem wohnungswirtschaftlichen Mietobjekt: 2 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.
- Bei einem gewerblichen Mietobjekt: 3 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.

Sollte der Maklervertrag, das Inserat oder das Exposé eine andere Provisionskondition aufweisen, geht diese den grundsätzlichen Provisionskonditionen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

Der Provisionsanspruch entsteht und ist fällig, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung der Maklerin ein Kauf-, Miet-, oder Pachtvertrag (Hauptvertrag) rechtsverbindlich geschlossen wird.

Endet der Maklervertrag vor Abschluss des Kaufvertrages, bleibt der Provisionsanspruch hiervon unberührt, sofern der Abschluss aufgrund der Tätigkeit der Maklerin zustande gekommen ist.

(8) Erstattung von Aufwendungen

Für den Fall, dass der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommt, hat der Kunde der Maklerin die in Erfüllung des erteilten Auftrags entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (z.B.: Aufwendungen für Werbemaßnahmen, Exposés, Reisen, Postgebühren, Fotokopien, etc.) zu erstatten.

(9) Nachträgliche Aufhebung des Hauptvertrages/nachträgliche Minderung des Kaufpreises

Der Provisionsanspruch wird durch eine nachträgliche Aufhebung des Hauptvertrages sowie durch eine nachträgliche Minderung des Kaufpreises nicht berührt.

(10) Haftung

Die Maklerin haftet nicht für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Daten des Objektes. Die Angaben zum Objekt beruhen ausschließlich auf den Auskünften des Eigentümers. Sie sichert jedoch die größtmögliche Sorgfalt bei der Erstellung der Daten zu. Irrtum, Änderungen oder der Zwischenverkauf bzw. die Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Die Maklerin übernimmt keine Garantien und keine Gewährleistung für die erfolgreiche Vermittlung eines Objekts bzw. den Nachweis eines Käufers/Verkäufers bzw. Mieters/Vermieters.

Weitere Haftungsbeschränkungen sind in § 6 dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt.

(11) Urheberrecht

Die Maklerin besitzt an sämtlichen von ihr erstellten Dokumenten, Skizzen und sonstigen Unterlagen ein Eigentums- und Urheberrecht.

§ 4 Immobilienverwaltung

Die in § 4 aufgeführten Regelungen betreffen ausschließlich die Immobilienverwaltung.

(1) Angebote

Die Angebote der Verwalterin sind grundsätzlich freibleibend und unverbindlich.

(2) Zustandekommen des Verwaltervertrages

Der Verwaltervertrag als entgeltlicher Dienstleistungsvertrag gemäß § 675 BGB kommt mit uns durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung oder durch konkludentes Handeln unsererseits auf Grundlage des durch die Eigentümerversammlung durchgeführten Bestellungsbeschlusses zustande.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung an sich stellt keinen Verwaltervertrag dar.

(3) Gegenseitige Verpflichtung/Mitwirkungspflicht

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner zu unterstützen, so dass der jeweilige Vertragspartner seinen vertraglichen Verpflichtungen reibungslos und effizient nachkommen kann. Diese Bemühungen umfassen auch die Überlassung und Zurverfügungstellung von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form.

Insbesondere ist der Kunde verpflichtet, die Verwalterin über alle die zur Erbringung der Leistung der Verwalterin relevanten Vorkommnisse, Mängel, Bauzustände, bauliche Veränderungen, etc. sofort schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Darüber hinaus ist der Kunde verpflichtet vor Beginn der Tätigkeit der Verwalterin sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form zu übergeben.

(4) Vertragsdauer/Kündigung/Rechtsfolgen

Grundsätzlich hat der Verwaltervertrag eine Laufzeit von 3 Jahren und verlängert sich um dieselbe Zeit, soweit der Verwaltervertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt wird.

Nach Beendigung der Verwaltertätigkeit ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden, die sich in ihrer ehemaligen Verwaltertätigkeit begründen.

(5) Vergütung

Die Verwaltervergütung beträgt grundsätzlich:

- Bei der Wohnungseigentumsverwaltung: 23,00 € pro Wohneinheit.

- Bei Stellplätzen: 2,50 € pro Stellplatz.

- Bei Sondereigentumsverwaltung: 4% der Jahresbruttomiete.

Soweit nicht anders angegeben, verstehen sich sämtliche Preise zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Vergütung ist monatlich im Voraus, jeweils zum 3. Werktag eines Monats fällig.

Werden von der Verwalterin Leistungen erbracht, für die ein gesonderter Auftrag erteilt wurde, so wird hierüber eine gesonderte Rechnung an den Kunden gestellt.

Zur Aufrechnung ist der Kunde nicht berechtigt, es sei denn, der Gegenanspruch ist rechtskräftig tituliert und unbestritten.

(6) Vollmacht

Die Verwalterin wird von dem Kunden für sämtliche Handlungen, die der Leistungserbringung der Verwalterin unterfallen, vollumfänglich bevollmächtigt. Die Verwalterin kann zum Nachweis Ihrer Vertretungsvollmacht eine schriftliche Vollmacht verlangen.

(7) Haftung/Haftpflichtversicherung

Die Verwalterin ist vor Aufnahme der Verwaltungstätigkeit verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von 500.000,- € pro Schadensfall abzuschließen und während der Laufzeit des Vertrages aufrecht zu erhalten. Auf Verlangen des Kunden hat die Verwalterin die Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Ist die Verwalterin mit der Ausweisung von Aufwendungen i. S. d. § 35 a EstG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen im Rahmen der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung bzw. durch gesonderte Bescheinigung verpflichtet, so haftet die Verwalterin nicht für die Gewährung eines Steuervorteils bzw. etwaiger Steuerbegünstigungen des Kunden und/oder Anspruchsinhabers dem Grunde und der Höhe nach.

Weitere Haftungsbeschränkungen sind in § 6 dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt.

(8) Urheberrecht

Die Verwalterin besitzt an sämtlichen von ihr erstellten Dokumenten, Skizzen und sonstigen Unterlagen ein Eigentums- und Urheberrecht. Diese dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden.

§ 5 Datenschutz

Für den Umgang mit personenbezogenen Nutzerdaten gilt die Datenschutzerklärung der Vogel & Versmann Immobilien GmbH (siehe hierfür unter: https://www.v-v-immobilien.com/j/privacy).

Die Vogel & Versmann Immobilien GmbH ist berechtigt, die zur Erfüllung ihrer Leistungspflichten benötigten Daten zu erheben, zu nutzen und zu verarbeiten.

§ 6 Haftung

Die Maklerin/Verwalterin haftet uneingeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung von der Maklerin/Verwalterin, ihren gesetzlichen Vertretern oder ihren Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für Schäden, die von der Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz umfasst werden, sowie für Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzungen sowie Arglist der Maklerin/Verwalterin, ihren gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Soweit die Maklerin bezüglich ihrer Dienstleistung eine Garantie abgegeben hat, haftet sie im Rahmen dieser Garantie verschuldensabhängig.

Die Maklerin/Verwalterin haftet auch für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, soweit diese Fahrlässigkeit die Verletzung solcher Vertragspflichten betrifft, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist. Das Gleiche gilt, wenn dem Kunden Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung zustehen. Sie haftet jedoch nur, soweit die Schäden typischerweise mit dem Vertrag verbunden und vorhersehbar sind.

§ 7 Verjährung

Die gegenseitigen Ansprüche verjähren nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Gerichtstand

Handelt es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist der Gerichtsstand der Firmensitz der Maklerin/Verwalterin. Im Übrigen (z.B.: Verbraucher) gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 9 Änderung der Bestimmungen

Die Vogel & Versmann Immobilien GmbH ist jederzeit berechtigt, diese allgemeinen Geschäftsbedingungen zu ändern oder zu ergänzen. Der Kunde hat das Recht, einer solchen Änderung zu widersprechen. Widerspricht der Kunde den geänderten Bedingungen nicht innerhalb von 6 Wochen nach Zugang der Änderungsmitteilung, so werden diese entsprechend der Ankündigung wirksam.

Hamburg, den 21.10.2018