

AGB - Allgemeine Geschäftsbedingungen der Kürass Immobilien GmbH

1. Allgemeines - Geltungsbereich

Allen Leistungen des Auftragnehmers liegen diese Vertragsbedingungen zugrunde. Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht anerkannt, es sei denn, sie wurden ausdrücklich schriftlich bestätigt. Sie gelten sowohl für Folgeaufträge als auch bei ständigen Geschäftsbeziehungen.

Verbraucher im Sinne der Geschäftsbeziehungen sind natürliche Personen, mit denen in Geschäftsbeziehung getreten wird, ohne dass diesen eine gewerbliche oder selbstständige berufliche Tätigkeit zugerechnet werden kann.

Unternehmer im Sinne der Vertragsbedingungen sind natürliche oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, mit denen in Geschäftsbeziehung getreten wird, die in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit, handeln. Auftraggeber im Sinne der Vertragsbedingungen sind sowohl Verbraucher als auch Unternehmer.

Diese AGB ist auf der Firmenwebseite veröffentlicht, wird in den Geschäftsräumen ausgehängen und wird beim Vertragsabschluss dem Auftraggeber ausgehändigt.

2. Auftragserteilung

Die Aufträge sind für den Auftragnehmer erst verbindlich, wenn und soweit sie schriftlich bestätigt wurden. Schriftlicher Bestätigung bedürfen auch Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden jedweder Art. Hierunter fallen insbesondere auch Auskünfte und Zusagen von Mitarbeitern des Auftragnehmers.

Bestellt der Auftraggeber die Leistungen des Auftragnehmers auf elektronischem Wege, wird der Auftragnehmer den Zugang der Bestellung unverzüglich bestätigen. Die Zugangsbestätigung stellt noch keine verbindliche Annahme der Bestellung dar. Die Zugangsbestätigung kann mit der Annahmeerklärung verbunden werden.

Sofern der Auftraggeber das Werk auf elektronischem Wege bestellt, wird der Vertragstext vom Auftragnehmer gespeichert und dem Auftraggeber auf Verlangen nebst den vorliegenden Vertragsbedingungen des Auftragnehmers per E-Mail zugesandt.

3. Fernabsatzvertrag mit Widerrufs Klausel

Bei einem Fernabsatzvertrag hat ein Verbraucher das Recht seine auf Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss zu widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber dem Auftragnehmer (Adresse in der Fußzeile jeder Seite) oder durch Rücksendung der Leistung, sofern tatsächlich möglich, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, vor Ablauf der Widerrufsfrist bzw. vor Erlöschen des Widerrufsrechtes seine vertraglich geschuldete Leistung zu erbringen.

Sofern der Verbraucher explizit wünscht, dass bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Arbeit begonnen wird, erklärt dieser sich in der Auftragsbeschreibung einverstanden, im Falle eines Widerrufs, die angefallenen Kosten und Aufwendungen zu tragen, welche bis zum Zeitpunkt des Widerrufs angefallen sind. Hierunter fallen eine Arbeitsvergütung in Höhe von 90,00 Euro zzgl. USt. für jede dokumentierte Arbeitsstunde einer qualifizierten Fachkraft, sowie 65,00 Euro zzgl. USt. für jede dokumentierte Arbeitsstunde eines Gehilfen. Desweiterem fallen hierunter sämtliche Aufwendungen die für Material, Dokumenten- und Informationsbeschaffung, sowie Fahrten angefallen sind.

4. Leistungen

Der Auftragnehmer – insbesondere als Gutachter und Auktionator - wird seine Leistungen unparteiisch, neutral und gewissenhaft, entsprechend den anerkannten Regeln, unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Auftragsannahme bestehenden Vorschriften ausführen.

Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer sämtliche Informationen erteilen, die dieser zur sachgemäßen Erledigung der Leistungen benötigt.

Der Umfang der von dem Auftragnehmer zu erbringenden Leistung wird bei Auftragserteilung schriftlich festgelegt. Ergibt sich bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrages, dass Änderungen und Erweiterungen dieses Auftragsumfanges erforderlich sind, wird vor einer weiteren Tätigkeit des Auftragnehmer der geänderte Auftragsumfang sowie die Änderungen der Vergütung schriftlich vereinbart.

Sollte keine Einigung zu Stande kommen und ein Festhalten am Vertrag dem Auftraggeber im Hinblick auf Erweiterung des Auftrages unzumutbar sein, kann er den Vertrag kündigen. Dem Auftragnehmer steht auch in diesem Fall die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, mangels Vereinbarung eine angemessene Vergütung zu.

5. Auftraggeberpflichten

Der Auftraggeber hat alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Auskünfte und Unterlagen gewissenhaft, vollständig und unentgeltlich sowie rechtzeitig dem Auftragnehmer zur Verfügung zu stellen. Der Auftraggeber hat von sich aus auf alle Vorgänge und Umstände, die für die Durchführung des Auftrags von Bedeutung sein könnten, aufmerksam zu machen.

Die Ausführung des Auftrags ohne Erfüllung der vorstehenden zwei Absätze geht auf das alleinige Risiko des Auftraggebers, soweit nicht den Auftragnehmer ein Mitverschulden trifft.

Sofern ein Makler-Alleinauftrag oder qualifizierter Alleinauftrag vereinbart wurde, ist der Auftraggeber nicht berechtigt weitere Makler parallel zu beauftragen. Bei einem qualifizierten Alleinauftrag ist der Auftraggeber darüber hinaus nicht berechtigt, das Objekt privat zu veräußern. Alle Interessenten oder Makler, die sich während des Verkaufs an Ihn wenden, werden an den Auftragnehmer verwiesen, damit der Verkauf aus einer Hand gesteuert wird.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Auftragnehmer unverzüglich über alle Umstände, die die Ausführungen des Auftrages berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung von Verkaufsabsichten in Falle eines Vermarktungs- oder Auktionsauftrages.

6. Geheimhaltung/Datenschutz

Der Auftragnehmer beachtet die Einhaltung der Schweigepflicht. Der Auftragnehmer trifft Vorsorge dafür, dass weder Berichte noch sonstige Tatsachen und Unterlagen, die bei der Ausführung der Dienstleistung bekannt werden, und die sich auf den Auftraggeber und den Auftragsgegenstand beziehen, unbefugt offenbart, ausgenutzt oder weitergegeben werden.

Der Auftragnehmer kann von den schriftlichen Unterlagen, die dem Auftragnehmer zur Einsicht überlassen oder für die Auftragsdurchführung übergeben wurden, Ablichtungen für die Unterlagen machen. An den erbrachten Dienstleistungen behält sich der Auftragnehmer die Urheberrechte ausdrücklich vor.

Bei Auftragserteilung wird der Umfang der Leistungen von dem Auftragnehmer schriftlich festgelegt. Der Auftraggeber darf den im Rahmen des Auftrags erstellten Bericht bzw. die von dem Auftragnehmer erbrachten Leistungen mit allen damit zusammenhängenden Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es bei Auftragserteilung vereinbart wurde.

Mit der Beauftragung wird einer Bearbeitung, Speicherung und Archivierung von übergebenen und recherchierten personenbezogenen Daten durch den Auftraggeber zugestimmt. Der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungsumfang entspricht § 13 der Sachverständigenordnung der IHK zu Kiel.

7. Zahlungsbedingungen

7.1 Allgemein

Das dem Auftragnehmer zustehende Honorar/Entgelt wird mit Beendigung des Auftrags fällig und ist umgehend nach Vorlage der Rechnung, spätestens bis zu dem darin angegebenen Termin ohne Abzug zur Zahlung fällig.

Soweit nicht ausdrücklich schriftlich ein Festpreis oder eine andere Bemessungsgrundlage, vereinbart worden ist, gilt die bei Auftragserteilung gültige Preisliste des Auftragnehmers (Nettopreise zzgl. USt.).

Der Auftragnehmer ist gegen Unternehmen berechtigt, Erhöhungen der Umsatzsteuer, die zwischen Vertragsschluss und Rechnungsstellung eintreten und vom Auftragnehmer steuerlich zu beachten sind, an den Auftraggeber weiterzugeben. Gegenüber Verbrauchern besteht dieses Recht nur, wenn zwischen Vertragsabschluss und Erhöhung der Umsatzsteuer mehr als vier Monate verstrichen sind.

Wechsel, Schecks und Zahlungsanweisungen werden nur erfüllungshalber angenommen. Sie gelten erst dann als Zahlung, wenn sie endgültig gutgeschrieben worden sind. Bankübliche Spesen gehen zulasten des Auftraggebers.

Eine Aufrechnung mit einer Gegenforderung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes sind ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung oder das Gegenrecht ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Ist der Auftraggeber mit der Begleichung des Kostenvorschusses nach dem ersten Absatz dieser Bestimmung in Verzug, so kann der Auftragnehmer nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens hat der Auftraggeber, wenn er Verbraucher ist, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, ansonsten in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz zu bezahlen.

Sollten dem Auftragnehmer Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Auftraggeber nicht mehr kreditwürdig ist, so ist der Auftragnehmer berechtigt, vor Auftrags erledigung Barzahlung zu verlangen.

Auch kann der Auftragnehmer in derartigen Fällen nach angemessener Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Dieser beträgt 15 % der Vergütung, vorbehaltlich der Geltendmachung eines höheren Schadens, es sei denn, der Auftraggeber weist nach, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Zahlungsbedingungen, bei Nichteinlösen von Schecks oder Wechseln, Zahlungseinstellung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftraggebers oder die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse beim Auftraggeber.

7.2 Gutachten

Der Auftragnehmer ist berechtigt einen Vorschuss von 50 % der vereinbarten bzw. absehbaren Kosten zu verlangen, sobald die Besichtigung des Objektes stattgefunden hat.

Die Preisliste für Gutachten orientiert sich an die üblichen Honorartabellen der Fachverbände und stellt sich derzeit wie folgt dar:

Wert in Euro bis	Grundhonorar In Euro
150.000,00	1.500,00
250.000,00	1.700,00
350.000,00	1.900,00
500.000,00	2.200,00
750.000,00	2.500,00
1.000.000,00	2.800,00
> 1.000.000,00	individuell

Besonderheiten/ Erschwernisse	Korrekturfaktor in %
weitere Stichtage, pro Stichtag	+ 20 %
Rechte an Grundstück (Abt. II)	+ 25 %
Gefahrenzulage (z.B. Baustelle oder Einsturzgefahr)	+ 10 %
Unterlagenbeschaffung	+ 20 %
Aufmaße, Flächenberechnungen	+ 30 %
Maßstabbezogene Skizzen und Zeichnungen	+ 50 %

7.3 Auktionen

Sofern das Mindestgebot auf Grundlage eines Gutachtens erstellt wird, gelten die Bestimmungen aus 7.2 entsprechend für den Auftraggeber (Verkäufer).

Darüber hinaus werden folgende Entgelte für den Auftraggeber (Verkäufer) für die Durchführung der Versteigerung fällig, sofern keine anderen Entgelte vereinbart wurden:

Umfang der Tätigkeit	Entgelt in Euro (netto)
Versteigerung im geschlossenen Rahmen in Räumlichkeiten des Auftragnehmers oder des Auftraggebers	150,00
Versteigerung in externen Räumlichkeiten exkl. Bewirtung bis 10 Bietern	250,00 zzgl. anteilige Raummiete
Versteigerung in externen Räumlichkeiten exkl. Bewirtung bis 20 Bietern	350,00 zzgl. anteilige Raummiete
Versteigerung in externen Räumlichkeiten exkl. Bewirtung ab 21 Bietern	500,00 zzgl. anteilige Raummiete

Der Auftraggeber (Käufer) ist zur Zahlung einer Provision entsprechend der Entgelt-Tabelle unter Punkt 7.4 auf den Höchstgebot (analog zum Kaufpreis) verpflichtet, sofern es tatsächlich zum notariellen Kaufvertragsabschluss kommt.

Für den Fall, dass der Auftraggeber (Verkäufer) das Höchstgebot nicht akzeptiert und es trotz eines gültigen Zuschlages in der Versteigerung zu keinen Kaufvertragsabschluss kommt, trägt der Verkäufer die Kosten für die Mindestgebotsermittlung (Gutachten), sowie das Entgelt für die durchgeführte Versteigerung in voller Höhe.

7.4 Vermarktung

Die üblichen Provisionen für die Vermittlung eines Kaufvertrages über eine Immobilie (Maklerauftrag) beträgt in der Summe 6 % netto (7,14 % brutto) von dem vereinbarten Kaufpreis.

Sofern die Provision für eine der Kaufvertragsparteien (Käufer/Verkäufer) nicht explizit vereinbart ist, so ist für diese Vertragspartei jeweils die Provision zu zahlen, welche nach Abzug der Provisionsvereinbarung des Kaufvertragspartners übrig bleibt. Sofern für beide Kaufvertragsparteien keine explizite Provisionsvereinbarung getroffen wurde, so trägt jede Kaufvertragspartei ½ der üblichen Provision.

Die Vereinbarte Provision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Der Provisionsanspruch gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit des Auftragnehmers zustande kommt.

8. Fristen

Leistungszeiten, die der Auftragnehmer angegeben hat, sind unverbindlich, es sei denn, deren Verbindlichkeit ist im Vertrag ausdrücklich schriftlich vereinbart.

Vereinbarte verbindliche Termine für die Erbringung der Leistung des Auftragnehmer bzw. der Durchführung der Leistungen beginnen mit Vertragsschluss, bei Verbraucher mit Ablauf der Widerrufsfrist nach § 355 BGB.

Soweit eine Vorauszahlung vereinbart wurde, oder Unterlagen des Auftraggebers benötigt werden, beginnt der Lauf der Frist frühestens nach Eingang der Unterlagen bzw. Gutschrift der Vorauszahlung.

Der Auftragnehmer haftet für Verzugsschäden nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu Lasten gelegt werden kann.

Vereinbarte Fristen für Makler-Alleinaufträge und Auktionen verlängern sich um jeweils einen Monat, sofern der Vertrag nicht zum Monatsende gekündigt wird.

9. Kündigung

Der Vertrag kann von beiden Seiten jederzeit aus wichtigem Grund gekündigt werden, wobei die Kündigung in ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedarf. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen.

Ein wichtiger Grund für eine Kündigung liegt für den Auftraggeber insbesondere dann vor, wenn der Auftragnehmer nach vorheriger fruchtloser Abmahnung seine Auftragnehmerpflichten grob verletzt.

Für den Auftragnehmer liegt ein wichtiger Grund für eine Kündigung insbesondere dann vor, wenn der Auftraggeber eine notwendige Mitwirkung trotz Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung weiterhin verweigert, wenn seitens des Auftraggebers versucht wird, in unzulässiger Weise auf den Inhalt des Berichts einzuwirken sowie wenn der Auftraggeber in Vermögensverfall oder in Schuldnerverzug gerät.

Wird der Vertrag seitens des Auftraggebers aus wichtigem Grund gekündigt, so stehen dem Auftragnehmer die vereinbarten Vergütungen nur für die bis zum Kündigungszeitpunkt erbrachten Teilleistungen zu, dies auch nur dann, wenn diese für den Auftraggeber verwendbar sind.

Bei einer Kündigung durch den Auftragnehmer verbleiben diesem die vereinbarten Vergütungsansprüche.

Anzurechnen sind ersparte Aufwendungen. Vorbehaltlich des Nachweises eines größeren Schadens beträgt die in diesem Falle zu bezahlende Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen 15 % der vereinbarten Vergütung für die von dem Auftragnehmer noch nicht erbrachten Leistungen. Die erbrachten Leistungen sind vollständig zu vergüten, auch wenn es sich dabei um für den Auftraggeber nicht verwertbare Teilleistungen handelt. Im Zweifel gelten die Entgelte aus Punkt 3 dieser AGB entsprechend.

10. Gewährleistung

Soweit der Auftragnehmer Dienstleistungen erbringt, sind die Parteien sich darüber einig, dass der Auftragnehmer keinen bestimmten Erfolg, sondern ausschließlich Dienstleistungen schuldet und es alleine im Entscheidungs- und Risikobereich des Auftraggebers liegt, anhand der erbrachten Dienstleistungen sich daraus ergebende notwendige Entscheidungen zu treffen. Lediglich im Falle eines Maklervertrages schuldet der Auftragnehmer den Erfolg im Sinne, dass dieser die Gelegenheit zu einem notariellen Kaufvertragsabschluss ermöglicht.

Ansonsten kann der Auftragnehmer bei Auftreten von Mängeln innerhalb der Gewährleistung zunächst vom Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen. Die Nacherfüllung erfolgt nach Wahl des Auftragnehmers durch Mängelbeseitigung (Nachbesserung) oder durch Neuerstellung (Nachlieferung).

Falls und erst, wenn die Nacherfüllung fehlschlagen sollte, hat der Auftraggeber das Recht nach seiner Wahl, Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags zu verlangen. Weitere Gewährleistungsrechte sind ausgeschlossen.

Bei einer nur geringfügigen Vertragswidrigkeit, insbesondere bei nur geringfügigen Mängeln, steht dem Auftraggeber jedoch kein Rücktrittsrecht zu. Sofern der Auftragnehmer die in einem Mangel liegende Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat, ist der Auftraggeber ebenfalls nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Beanstandungen sind vom Auftraggeber unverzüglich nach Feststellung dem Auftragnehmer schriftlich anzuzeigen.

Ein Anspruch auf Schadenersatz bleibt bei Fehlen von zugesicherten Eigenschaften unberührt.

11. Haftung

Für Schäden haftet der Auftragnehmer nur, wenn ihm oder einem seiner Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung von Pflichten nachgewiesen werden kann. Auch in diesem Fall ist die Ersatzpflicht des Auftragnehmers auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Für den Fall, dass der Auftragnehmer eine Pflicht verletzt, aus der sich typischerweise Gefahren für Leben und Gesundheit ergeben und daher eine Haftung auch bei einfacher Fahrlässigkeit besteht, ist deren Höhe auf den Abgesicherten Betrag der Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung begrenzt. Hierüber ist auf Verlangen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

12. Schlussbestimmungen

Erfüllungsort für sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist, wenn er mit einem Unternehmer geschlossen ist, der Sitz des Auftragnehmers.

Im Übrigen gilt bei sämtlichen Ansprüchen des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber dessen Wohnsitz als Gerichtsstand.

Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer verpflichten sich für diesen Fall, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten Zweck der Ungültigen möglichst nahe kommt.

Kiel, Stand 01.07.2019

gez.

Sven Paul Krüger

Geschäftsführender Gesellschafter