

Sozius Immobilien-Management

Allgemeine Geschäftsbedingungen (Stand: 17.05.2016)

Gültigkeit

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Grundlage für die geschäftlichen Beziehungen zwischen Sozius Immobilien-Management (Makler) und unseren Kunden. Mit Zustandekommen der Geschäftsbeziehungen bekommen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen Gültigkeit. Unser Kunde erklärt sich mit den folgenden Geschäftsbedingungen einverstanden.

Vertragsabschluss

Es kommt zum Abschluss eines Maklervertrages, wenn ein Kunde sein Interesse an einem durch den Makler angebotenen Objekt dem Makler gegenüber bekundet. Dies kann schriftlich wie auch mündlich geschehen. Insbesondere kommt es zum Abschluss eines Maklervertrages, wenn der Makler dem Kunden Informationen über ein Objekt, z. B. in Form eines Exposees, zukommen lässt. Der Auftrag für den Makler bedarf keiner Form. Er kommt auch dadurch zustande, dass die Tätigkeit des Maklers in Anspruch genommen wird. Die Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Dem Kunden ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und -informationen ohne Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Bei unbefugter Weitergabe von Unterlagen über ein Objekt ist der Kunde dem Makler gegenüber zum Ersatz des dadurch entstandenen Schadens verpflichtet.

Kenntnis von Angeboten

Ist dem Kunden ein Angebot bereits bekannt, hat er dies unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 7 Tagen nach Erhalt, schriftlich unter Angabe der Quelle anzuzeigen. Verstöße gegen diese Verpflichtung begründen einen Schadensersatzanspruch des Maklers.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Haftungsbeschränkung

Die vom Makler weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernimmt der Makler nicht. Es obliegt dem Empfänger, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die Haftung des Maklers wird ausdrücklich auf grob fahrlässig oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Schadensersatzansprüche des Kunden an den Makler, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis und aus unerlaubter Handlung, sind ausgeschlossen. Eine Haftung aus unterlassener oder fehlerhafter Beratung bzw. Aufklärung ist ausgeschlossen. Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

Geldwäscheprüfung

Soweit der Makler gesetzlich verpflichtet ist, eine Geldwäscheprüfung durchzuführen, verpflichtet sich der Kunde alle gesetzlich geforderten Informationen zur Geldwäscheprüfung zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen.

Provision

Bei einem rechtswirksamen Verkauf des vom Makler angebotenen Objektes entsteht ein Provisionsanspruch des Maklers gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer. Die Höhe der Provision beträgt je 3,57% inkl. 19% MwSt. des Gesamtkaufpreises soweit nicht anders vereinbart.

Der Provisionsanspruch ist auch dann fällig, wenn der Kunde aufgrund der Tätigkeit des Maklers im Wege der Zwangsversteigerung ein Objekt erwirbt.

Bei einer rechtswirksamen Vermietung oder Verpachtung eines vom Makler angebotenen Objektes /einer Wohnimmobilie entsteht ein Provisionsanspruch gegenüber dem Vermieter von 2 Nettomonatsmieten zuzüglich 19% MwSt. Dies errechnet sich aus Nettomiete ohne Nebenkosten zuzüglich etwaiger Kfz-Abstellplätze oder Tiefgaragen-Stellplätze.

Bei Vermietung oder Verpachtung von gewerblich genutzten Flächen entsteht ein Provisionsanspruch des Makler gegenüber dem Mieter von 3 Nettomonatsmieten (bei einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren) und 4% der 10-Jahres-Nettomonatsmiete zuzüglich der gesetzlichen MwSt. bei einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren. Für den Fall, dass im Miet-/Pachtvertrag eine Staffelmiete vereinbart ist, gilt die durchschnittliche Monatsmiete oder -pacht als Grundlage für die Berechnung der Provision.

Sollte sich der Steuersatz der gesetzlichen MwSt. ändern, so gilt der Steuersatz, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Provision wirksam war. Die Provision ist jeweils sofort mit Abschluss oder notarieller Beurkundung verdient und ohne Abzug innerhalb von 7 Tagen nach Rechnungseingang fällig. Die Parteien sind nicht gehindert, eine im Einzelfall höhere oder niedrigere Provision zu vereinbaren. Zudem sind sie nicht gehindert, Vorschusszahlungen zu vereinbaren.

Der Makler behält sich vor, im Falle des Zahlungsverzuges Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. (Privatperson) respektive 5% (Unternehmen) p.a. zu berechnen.

Zwischenmakler

Der Makler ist berechtigt, weitere Personen zu beauftragen und einen Teil oder die gesamte Provision an diese abzuführen. Auf Verlangen des Auftraggebers wird der Makler mitteilen, ob, an welche Person und in welcher Höhe derartige Leistungen in seinem Falle geleistet wurden oder werden.

Widerrufsrecht

Der Kunde hat das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag mit dem Makler zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 EGBGB. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde den Makler mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der Widerruf ist an eine der unten aufgeführten Adressen von Sozium Immobilien-Management zu richten. Für einen Widerruf kann der Kunde folgenden Text benutzen: „Hiermit widerrufe ich die Vertriebsvereinbarung vom ...“. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Kunde die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Wenn der Kunde diesen Vertrag widerruft, hat ihm der Makler alle Zahlungen, die der Makler von ihm erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei dem Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Kunde bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, es wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall wird dem Kunden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Verlangt der Kunde, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat der Kunde dem Makler einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil, der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Kunde den Makler von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung. Das Widerrufsrecht erlischt, wenn der Makler die Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Kunde dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass der Kunde sein Widerrufsrecht bei vollständiger Beitragserfüllung durch den Makler verliert.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle an dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüchen und als Gerichtsstand München. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen verpflichten sie die Parteien, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die im Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieser Allgemeinen Geschäftsbedingung.

Sozium Immobilien-Management vertreten durch

KomMa Beratung in Kommunikation & Marketing, Daniela Thüsam-Oleinek, Georg-Queri-Str. 19, 82131 Stockdorf
dto@komma24.eu; dto@sozius-immobilien.de & KOB-Consulting, Kai-Oliver Baums, Situlistraße 64c, 80939 München, kob@sozius-immobilien.de; kob-consulting@t-online.de.