

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklergeschäfte

Elke Schmidt, Schmidt Immobilien, Von-Werth-Str. 3, 50670 Köln

Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen liegen allen Verträgen, die wir mit unseren Kunden schließen, zugrunde. Sollten im Einzelfall abweichende Vereinbarungen getroffen werden, so bedürfen diese zur Wirksamkeit der Schriftform.

1. Entstehen des Provisionsanspruchs

Unsere Tätigkeit ist auf die Vermittlung und/oder auf den Nachweis von Verträgen gerichtet. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Kaufvertrag oder Mietvertrag zwischen dem Auftraggeber/Kunden und einem oder mehreren Dritten zustande kommt. Hierbei genügt die Ursächlichkeit der Tätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen, als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht. Der Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung berührt unseren Provisionsanspruch ebenfalls nicht. Wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts aufgelöst wird, gilt dasselbe. Ebenfalls bleibt der Provisionsanspruch bestehen, wenn nachträgliche Unwirksamkeit aus Gründen, die der Makler nicht zu vertreten hat, auftreten.

2. Angebote

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer oder Vermieter bzw. von einem vom Verkäufer oder Vermieter beauftragten Dritten stammen. Sie erfolgen freibleibend und unverbindlich. Für ihre Richtigkeit und/oder Vollständigkeit übernimmt der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, keine Haftung. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

3. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein 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.

4. Doppeltätigkeit

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

5. Fälligkeit der Provision

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzug zahlbar. Wird das Zahlungsziel vom Kunden überschritten kommt der Kunde ohne Mahnung in Verzug und wir sind berechtigt, gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorschriften Verzugszinsen zu erheben.

6. Provisionssätze

a) Vermietung und Verpachtung

Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhalten wir vom Auftraggeber eine Provision von 2,38 Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlung) inkl. MwSt. Bei Änderung des Mehrwertsteuersatzes erhöht sich die Provision entsprechend Ziff. 7. Der Mieter zahlt die Provision nur in dem Falle der direkten Beauftragung des Maklers mit der Suche nach geeigneten Immobilien.

b) Kauf

Für die Vermittlung und/oder den Nachweis eines Grundstückskauf- oder sonstigen Erwerbsvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. (3 % zzgl. MwSt.) des Gesamtpreises inklusive aller damit in Verbindung stehenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften zu zahlen. Ändert sich der Mehrwertsteuersatz, erhöht sich die Provision entsprechend Ziff. 7.

Für die **Vermittlung von gewerblichen Miet- und Pachtverträgen** sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge hat der Mieter oder Pächter bei einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren eine Provision von 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer zu zahlen.

Bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren hat der Mieter eine Provision in Höhe von 3,5 Monatsmieten inkl.

Nebenkosten zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer zu zahlen.

Wird einem Miet- oder Pachtvertrag ein Optionsrecht eingeräumt, so wird dies der Grundmietlaufzeit oder Grundpachtlaufzeit hinzugerechnet. Bei der Berechnung der Bruttomonatsmiete (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) bleiben Zeiten, während derer keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist, unberücksichtigt. Der Provisionsanspruch berechnet sich dann aufgrund der Gesamtlaufzeit unabhängig davon, ob die Option ausgeübt wird. Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete berechnet sich der Provisionsanspruch aus der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit.

7. Mehrwertsteuer

Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer hängt von den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen ab. Ändert sich der Mehrwertsteuersatz gilt der Satz, der bei Fälligkeit der Provision gültig ist.

8. Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

9. Auftraggeber

Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, verpflichtet sich unser Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Makler einzuschalten.

10. Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. 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.

11. Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

12. Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

13. Datenschutz

Sämtliche von Kunden erhobenen persönlichen Daten werden vertraulich behandelt. Die für die Geschäftsabwicklung notwendigen Daten werden gespeichert und nur im erforderlichen Rahmen der Ausführung an Dritte weitergegeben.

14. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Köln.

15. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Elke Schmidt, Schmidt Immobilien, Von-Werth-Str. 3, 50670 Köln, tel. 0221.16922081, schmidt@schmidt-immobilien.koeln) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.