

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Casa-System Immobilien-Marketing GmbH
Vertretungsberechtigter: GF Manfred Hau
Westpark 2 C
54634 Bitburg
Telefon: 06561 / 940728
Mobil: 0171 / 4419653
Telefax: 06561 / 940729
Email: manfred.hau@immonetzwk.de



 **ImmoNetzwerk**
Manfred Hau

1. Vorbemerkungen

Die Casa-System Immobilien-Marketing GmbH (nachstehend „CSM“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. „CSM“ versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen.

„CSM“ ist lizenzierter „ImmoNetzwerk Partner“ unter der Marke „Manfred Hau | ImmoNetzwerk“

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen, mit der Casa-System Immobilien-Marketing GmbH, vereinbarten Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen der „CSM“ und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie, als auch der Käufer sowie der Vermieter oder auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Bei Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Einfamilienwohnhäusern mit maximal einer Einliegerwohnung ist die Schriftform für das rechtmäßige Zustandekommen eines Maklervertrags bei Verbrauchern erforderlich. Bei allen anderen Immobilien ist die Schriftform nicht erforderlich und der Maklervertrag kann auch rechtmäßig dadurch zustande kommen, indem „CSM“ ein Kaufobjekt offeriert und als Makler dadurch zu erkennen ist, dass „CSM“ einen Honoraranspruch im Erfolgsfalle beziffert und ein Interessent sich an „CSM“ wendet, um Leistungen von ihr in Anspruch nehmen zu wollen, wie z.B. ein Exposé. In diesem Falle kommt der Maklervertrag konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist für einen Honoraranspruch von „CSM“ gegenüber dem Wohnungssuchenden, ein Maklervertrag in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Ein Maklervertrag zwischen Vermieter und „CSM“ kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch „CSM“ zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt „CSM“ Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Dokumente, wie auch gegenüber einem WEG-Verwalter zur Einholung von Informationen Dokumenten, wie es ihm als Eigentümer zusteht.

6. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot der „CSM“ als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, E-Mail oder Fax an „CSM“. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis zu berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

7. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde von „CSM“ erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung von „CSM“ an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber von „CSM“ ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber „CSM“ Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

8. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf „CSM“ sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf „CSM“ nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

9. Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber von „CSM“ und dem Kunden von „CSM“ oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber „CSM“ zur Zahlung der Provision verpflichtet.

Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber von „CSM“ und dem „CSM-Kunden“ innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der „CSM-Kunde“ eines oder mehrere dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an „CSM“ zu bezahlen.

Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

10. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Im Allgemeinen beträgt dieser 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer,

- bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten: 2,38 Monatsmieten inkl. Mehrwertsteuer, bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete die durchschnittliche Monatsmiete bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet,
- bei gewerblichen Mietobjekten:
 - bei einer Laufzeit von unter 5 Jahren beträgt die Provision 2 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. 19% MwSt. (= 2,38 Monatsmieten),
 - bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 3,57 Monatsmieten),
 - bei Vereinbarung von Verlängerungsoptionsrechten erhöht sich die Provision jeweils um

eine weitere Monatsmiete inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 1,19 Monatsmieten),

➤ bei Kaufobjekten: 5,95 % des notariellen Verkaufspreises inkl. Mehrwertsteuer vom Käufer.

Sollte der Verkaufspreis bzw. Kaufpreis über 400.000 € liegen, so beträgt die Käuferprovision 4,76 % inkl. Mehrwertsteuer.

- bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten: 1,19% inkl. Mehrwertsteuer des ermittelten Wertes vom Vorkaufsberechtigten. Der Wert errechnet sich entsprechend aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. der damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen,
- bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten: 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom Übernehmer. Berechnungsgrundlage ist der Wert des Erbbaurechts. Dieser Wert errechnet sich aus den während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages fälligen Erbbauzinsen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes in Höhe des jeweiligen Basiszinssatzes der EZB,
- bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten: jeweils 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer des Wertes des zu übertragenden Anteils bzw. der zu übertragenden Anteile vom Übertragenden und vom Übernehmer. Bei der Berechnung des Anteilswertes ist der Wert des Gesellschaftsanteils zugrunde zu legen.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung von „CSM“ ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

11. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, „CSM“ die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25% der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

Bei Auskunftsersuchen, welche der Auftraggeber mit Vollmacht „CSM“, beauftragt, werden die Kosten der kostenpflichtigen Tätigkeit direkt dem Auftraggeber von den Behörden bzw. Dienstleistern in Rechnung gestellt.

12. Pauschaler Aufwendungsersatz

Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwendungsersatz hinsichtlich der Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. „CSM“ steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass „CSM“ objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann.

Dem Auftraggeber bleibt es frei nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand geringer war als dieser Pauschalbetrag. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag nachträglich wieder aufgehoben wird oder ein vertragliches Rücktrittsrecht ausgeübt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertrags-teil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.

Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

13. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt „CSM“ nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber „CSM“ eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

14. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch von „CSM“ entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

15. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber „CSM“ unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll „CSM“ die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages „CSM“ für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

16. Haftung, Haftungsbegrenzung

„CSM“ hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. „CSM“ hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt „CSM“ keine Haftung. Die Haftung von „CSM“ ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

17. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber der „CSM“ verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

18. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

19. Wertermittlungen

19.1 Zustandekommen des Vertragsverhältnisses

a) Wir stellen dem Nutzer Formulare zur Verfügung, über die eine Wertermittlung für eine Immobilie beauftragt werden kann.

Anhand dieser Daten kann eine Werteinschätzung für die Immobilie durch uns erstellt werden.

b) Durch Ausfüllen und elektronischer Versendung der Formulare zur Beauftragung einer Wertermittlung gibt der Kunde uns gegenüber ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages ab.

c) Die Annahme des Angebotes des Nutzers wird nach unserem freiem Ermessen entschieden. Mit Annahme kommt ein Vertrag zwischen uns und dem Nutzer zustande, der im folgenden als "Nutzungsvertrag" bezeichnet wird.

Ein Anspruch auf den Abschluss eines Nutzervertrages besteht nicht. Eine Annahme des Angebotes kann ohne die Angabe von Gründen abgelehnt werden.

19.2 Gegenstand des Vertragsverhältnisses

a) Wir erstellen anhand der vom Nutzer angegebenen Daten eine Immobilien-Kurzbewertung und übermitteln diese an den Nutzer.

b) Für die Übermittlung der Immobilien-Kurzbewertung sowie für mögliche Rückfragen kontaktieren wir den Nutzer mittels der bei der Datenerhebung angegebenen Kontaktwege.

c) Die Erstellung der Immobilienbewertung erfolgt bei einer Verkaufsbeauftragung unentgeltlich.

19.3 Pflichten des Nutzers

a) Der Nutzer ist nicht berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übertragen, es sei denn, wir stimmen der Überlassung im Vorfeld ausdrücklich schriftlich zu.

19.4 Haftung

1. Wir haften bei einfacher Fahrlässigkeit nur, wenn eine wesentliche Vertragspflicht verletzt worden ist. Hinsichtlich mittelbarer Schäden, insbesondere Mangelfolgeschäden, unvorhersehbarer Schäden oder untypischer Schäden sowie entgangenen Gewinns ist eine Haftung ausgeschlossen.

2. Wir haften bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit unbeschränkt. Ebenfalls unbeschränkt haften wir im Falle einer fahrlässigen Pflichtverletzung, sofern Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit betroffen sind. Eine Haftung durch uns wegen Arglist oder einer Garantie nach den Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes bleibt unberührt.

3. Wir haften für Schäden, sofern Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden kann, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bis maximal zur Höhe des Auftragswertes. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Der Ersatz von Folge- und Vermögensschäden, nicht erzielten Einnahmen, Zinsverlusten und Schäden aus Ansprüchen Dritter gegenüber uns ist in jedem Fall ausgeschlossen.

4. Der Nutzer stellt uns von sämtlichen Ansprüchen frei, die durch falsche, nicht zutreffende, oder vom tatsächlichen Wert abweichende Wertermittlungen oder Immobilien-Kurzbewertungen entstehen, die durch uns erstellt, und dem Kunden zur Verfügung gestellt wurden.

5. Wir übernehmen für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns selbst oder Dritten angebotenen Informationen keine Gewährleistung.

20. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB's oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

21. Gerichtstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz von „CSM“ (hier: Bitburg). Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Stand: 01. März 2023