

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) finden Anwendungen für alle Käufer/Verkäufer, Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter, und Auftraggeber/Auftragnehmer, im folgenden „der Vertragspartner“ genannt, die die Dienstleistungen der Maxximo Immobilien, einer Marke der WM Immobilien und Finanzservice GmbH, im folgenden auch „der Makler“ genannt, in Anspruch nehmen. Mit der Verwendung eines Angebotes des Maklers, in welcher Form auch immer, ob durch E-Mail, durch Post, durch Fax, mündlich oder auf andere Art und Weise, werden die AGB's durch den Empfänger anerkannt. Alle Angebote des Maklers sind streng vertraulich zu behandeln.

§ 1 Angebote

Angebote des Maklers sind generell freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -Vermietung oder -Verpachtung durch den Abgeber vorbehalten.

§ 2 Art der Tätigkeit

Die Tätigkeit umfasst den Nachweis oder die Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Geschäftsverkäufen, Verpachtungen, Wohnungs- und Gewerberaumvermietungen. Irrtum, Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die dem Makler erteilt wurden. Der Makler ist bemüht, über Vertragspartner oder Objekte möglichst vollständige und wahrheitsgemäße Angaben zu erhalten. Für deren Richtig- und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

§ 3 Maklervertrag

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Vertragspartner von einem oder mehreren Angeboten/Offerten des Maklers Gebrauch macht, oder wenn der Vertragspartner sich z.B. mit dem Makler oder dem Eigentümer/Vermieter direkt in Verbindung setzt. Mit dem Empfang des Angebots/der Offerte – per Post, E-Mail, Fax, Telefon, mündlich, durch das Internet oder auf andere Art und Weise – treten diese AGB in Kraft.

§ 4 Courtageanspruch (Provisionsanspruch)

Der Courtageanspruch (Provisionsanspruch) entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch den Makler ein Vertrag zustande gekommen ist, selbst wenn der Vertragspartner bei dem Vertragsabschluss nicht mitgewirkt hat. Es genügt, wenn die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Gleiches gilt, wenn der Erwerb durch eine Versteigerung erfolgt. Die Provision ist mit dem Abschluss des Vertrages bzw. bei Zuschlagserteilung durch Versteigerung fällig. Sie ist zahlbar binnen 7 Tagen nach Rechnungslegung.

Sofern keine gesonderte Courtagevereinbarung abgeschlossen wurde, noch eine Courtage im Angebot ausgewiesen ist, erfolgt die Gebührenrechnung gemäß § 5 AGB. Bei Geschäftskauf, Pacht oder Miete gilt auch die Leistung einer Anzahlung oder die Übernahme eines Objektes als Vertragsabschluss. Der Courtageanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund eines Nachweises durch den Makler der Erwerb zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag oder den Erwerb aus einer Versteigerung heraus erreicht wird. Dies gilt auch, wenn ein Vertrag/Erwerb über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt.

Die Courtage ist jeweils auch dann zu zahlen, wenn einem Anderen als der gemäß Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder ein Teil- und Mehrerwerb am Objekt erfolgt.

Wird statt des Ankaufs eine Vermietung oder Verpachtung vereinbart, so ist bei Vertragsabschluss die hierfür ortsübliche Maklerprovision zu zahlen. Sofern binnen einer Frist von 2 Jahren nach Abschluss des vorerwähnten Rechtsgeschäftes mit dem von dem Makler genannten Vertragspartner ein Kaufvertrag abgeschlossen wird, so verpflichtet dies zur Zahlung der für einen Kaufvertrag ortsüblichen Maklerprovision. Sofern ein vom Makler nachgewiesener Mieter oder Pächter innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Miet- bzw. Pachtvertrages das Objekt ankauft, verpflichtet dies ebenfalls zur Zahlung der Maklerprovision von 3,57 %; hierbei kann die bereits gezahlte Provision für die Vermietung in Anrechnung gebracht werden. Der Anspruch auf Courtage bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen, in seiner Person liegenden Gründe rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet. Bei Alleinaufträgen ist eine etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers (Interessenten) unbeachtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß diesen Geschäftsbedingungen an den Makler zu entrichten. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Für alle zukünftig von dem Makler nachgewiesenen Objekte gelten die gleichen Bedingungen.

Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Schwägerne oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.

Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich.

§ 5 Höhe der Courtage (Provision)

Die folgenden Provisionssätze gelten als vereinbart, sofern nicht eine abweichende, schriftlich Regelung getroffen wurde :

Die Vermittlungs- und Nachweisgebühr für den Kauf/Erwerb von Haus- und Grundbesitz beträgt für den Käufer 5,95 % des Gesamtkaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer (5% zzgl. der gesetzlichen MwSt. vom Gesamtkaufpreis).

Bei Kaufpreisen bis 100.000 Euro fällt eine pauschale Courtage von 3.570,00 EUR inkl. MwSt (3.000 Euro zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer an).

Bei der Vermietung von Wohnraum ist der Mieter verpflichtet, eine Courtage in Höhe von 2,38 Monatskaltmieten inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen (das Doppelte der vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete zuzüglich 19% Mehrwertsteuer).

Bei der Vermietung von Gewerbeflächen ist der Mieter verpflichtet, eine Courtage in Höhe von 3,57 Monatskaltmieten inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen (das Dreifache der vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete zuzüglich 19% Mehrwertsteuer).

Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

Bei Abschluss von Pachtverträgen ist der Pächter verpflichtet, eine Courtage in Höhe von 2,38 Monatskaltmieten inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen (das Doppelte der vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete zuzüglich 19% Mehrwertsteuer).

Wird neben einem Miet- oder Pachtvertrag ein Optionsrecht des Mieters oder Pächters vereinbart, so ist eine weitere Maklercourtage in Höhe 1,19 Monatskaltmieten oder -pacht inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen (1 Monatskaltmiete zuzüglich 19% Mehrwertsteuer).

Erfolgt aufgrund des Nachweises des Makler der Erwerb eines Objektes im Zwangsversteigerungsverfahren, so hat der Erwerber eine Courtage in Höhe von 3,57 % des gezahlten Versteigerungserlöses inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen (3% zzgl. der gesetzlichen MwSt. vom Gesamtkaufpreis).

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die Courtage aufgrund der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit berechnet.

§ 6 Mehrwertsteuer

Die Erhebung der Mehrwertsteuer erfolgt nach dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

§ 7 Aufwendersatz

Die Ausfertigung von Mietverträgen ist grundsätzlich kostenfrei. Ein Ersatz von Aufwendungen ist nur dann zu leisten, wenn der Mietinteressent einen Mietvertrag wünscht, dieser dann ausgefertigt worden ist und er im Nachhinein mitteilt, dass er das

Mietvertragsangebot nun doch nicht unterzeichnen möchte. In diesem Fall wird für den Ersatz von Aufwendungen eine

Mietvertragsausfertigungsgebühr in Höhe von pauschal 100,- EUR inkl. Mehrwertsteuer von derzeit 19 % erhoben. Damit sind dann alle zeitlichen und finanziellen Aufwendungen, die zur Prüfung der eingereichten Unterlagen sowie der Erstellung und Zustellung der Mietvertragsausfertigungen erforderlich waren, abgegolten.

Zum Schutz des Maklers übernimmt der Auftraggeber/Verkäufer beim Makler-Allein- Auftrag Provisionsfrei für den Auftraggeber/Verkäufer alle Aufwendungen, wie Porto, Telefon, Inserats-, sowie Anfahrtskosten und Zeitaufwendungen, z.B. für Besichtigungstermine, falls der Verkäufer ohne Vertretungsvollmacht handelte, seine Alleinauftragspflichten verletzt, seine Verkaufsabsichten aufgibt, die Angebotsbedingungen erschwert oder auf sonstige Weise die Durchführung des Auftrags behindert.

Für die Berechnung der Höhe des Aufwendersatzes sind die tatsächlichen entstandenen Kosten maßgebend, wobei Inserate, Internetveröffentlichungen nach tatsächlichen Kosten, Telefon/Porto pauschal mit 25,- Euro, Exposé Erstellung in Papier oder digitaler Form jeweils pauschal mit 150,-Euro, tatsächlich durchgeführte Fahrten des Maklers für Besichtigungen und ähnliches nach Einzelaufstellungen mit 0,30 Euro pro gefahrenen Kilometer (für die PKW-Kosten) und 65,00 Euro pro Fahrt für pauschalierten Zeitaufwand vereinbart wird.

Für Reise- und PKW-Kosten gelten die nach der Einkommensteuer zulässigen Ansätze. Der Aufwendersatz ist mit Vorlage der Berechnung zahlungsfällig.

§ 8 Nebenabreden

Nebenabreden bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

§ 9 Vertraulichkeit der Angebote

Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich an den jeweiligen Adressaten selbst gerichtet. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten weder als Original noch inhaltlich zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist der

Weitergebende verpflichtet, Schadenersatz in Höhe der Courtage gemäß § 5 AGB an den Makler zu zahlen.

§ 10 Doppeltätigkeit, Verweispflicht

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner tätig zu werden und hierfür Gebühren zu berechnen. Eine durch den Makler mitgeteilte Gelegenheit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes wird als bisher unbekannt erachtet, wenn nicht innerhalb von 3 Tagen nach Kenntnisnahme schriftlicher Widerspruch erfolgt und gleichzeitig nachgewiesen wird, woher die Kenntnis stammt. Bei erteiltem Makler-Alleinauftrag sind direkte oder auch durch andere Makler benannte Interessenten unverzüglich an den allein beauftragten Makler zu verweisen.

§ 11 Mitteilungs- und Auskunftspflicht

Sobald ein Vertragsabschluss über ein durch den Makler als Auftragnehmer angebotenes Objekt zustande gekommen ist, hat der Auftraggeber den Auftragnehmer hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Es besteht Anspruch auf Anwesenheit bei dem Vertragsabschluss. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unaufgefordert über alle Umstände zu unterrichten, die für die Entstehung und die Höhe des Provisionsanspruchs von Bedeutung sind. Dies gilt insbesondere für den Fall des Abschlusses eines notariell beurkundeten Kaufvertrages oder eines Mietvertrages. In jedem Fall wird der Auftraggeber dem Makler unaufgefordert das Datum des Vertragsabschlusses, den Vertragspartner mit vollständiger Anschrift sowie den vereinbarten Kaufpreis oder die vereinbarte Miete mitteilen. Auf Anforderung wird er dem Makler eine Ablichtung des Kauf- oder Mietvertrages überlassen. Der Auftraggeber bevollmächtigt den Makler, Einsicht in sämtliche Abteilungen des Grundbuchs und in die Beiakten zu nehmen. Die Bevollmächtigung gilt analog auch für die Einsichtnahme des Mietvertrages beim Vertragspartner. Der Makler macht von dieser Ermächtigung nur zur Durchführung des Auftrages und zur Geltendmachung seines Provisionsanspruchs Gebrauch.

§ 12 Verzug

Sollte der Auftraggeber mit der Zahlung der Maklercourtage in Verzug geraten, so werden ihm gemäß §1 Abs. 1 Diskontsatzüberleitungsgesetz ab dem Verzugszeitpunkt Verzugszinsen p.a. in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank berechnet. Für die Bearbeitung und das Porto wird eine Mahngebühr in Höhe von 10,00 EUR berechnet.

§ 13 Haftung

Schadenersatzansprüche sind gegenüber dem Makler, mit Ausnahme grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Da der Makler bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen muss, kann er keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die Angebote sind freibleibend, da keine Gewähr für einen eventuellen Zwischenverkauf übernommen wird.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder infolge Änderungen der Gesetzgebung unwirksam oder undurchführbar werden, bleiben die übrigen Bestimmungen und die Wirksamkeit dieser AGB im Ganzen hiervon unberührt.

An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll die wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Erweisen sich die AGB als lückenhaft, gelten die Bestimmungen als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der AGB entsprechen und im Falle des Bedachtwerdens vereinbart worden wären.

§ 15 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Bad Urach vereinbart.

Maxximo Immobilien – Eine Marke der WM Immobilien & Finanzservice GmbH