

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) sind die durch Roland Kolloßa Immobilien (RKI), Bendestorfer Str. 23a, 21244 Buchholz bereitgestellten Leistungen.

1. Maklervertrag

Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden. Wir sind berechtigt, auch für Dritte provisionspflichtig tätig zu werden.

2. Provisionsätze für Wohnimmobilien

Die im Falle eines Ankaufs vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 3,57% auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, es sei denn, die Provision ist im Exposé oder in einem gesonderten Maklervertrag in anderer Höhe angegeben. Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. RKI oder ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

3. Provisionsätze für alle anderen Immobilien (bspw. Einzelhandel, Gastronomie, Büro, Logistik, Industrie [nicht abschließende beispielhafte Aufzählung])

Mit Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen, durch das Anfordern und/oder Übergeben von Objektunterlagen oder Objektinformationen durch uns, kommt ein Maklervertrag zustande. Die folgenden genannten Provisionsätze verstehen sich jeweils zzgl. gesetzlicher MwSt. Für unsere Tätigkeit gelten folgende Provisionsätze:

3.1 Vermietung und Verpachtung

Die vom Mieter im Falle einer Anmietung an RKI zu zahlende Provision beträgt drei Bruttomonatsmieten (Bruttomonatsmiete gleich Nettokaltmiete plus Betriebskosten-VZ) und ist bei Mietvertragsabschluss verdient und fällig. Bei fester Mietlaufzeit über 10 Jahre und/oder einer Vertragsvereinbarung mit Option zur Möglichkeit der Verlängerung der Mietzeit, ist jeweils eine weitere Brutto-Monatsmiete fällig.

3.2 Vorkaufsrechte und Kaufoptionen

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes oder einer Kaufoption, auch wenn die Ausübung ungewiss ist, ist darüber hinaus eine zusätzliche Provision von 1,79 % des anzunehmenden Gesamtkaufpreises fällig.

3.3 Abstands- /Ablösezahlungen

Bei der Vereinbarung von Abstands- / Ablösezahlungen die an den Vermieter, den Eigentümer oder an Dritte zu zahlen sind erhöht sich die Provision um weitere 5 % der vereinbarten Abstands- bzw. Ablösezahlung.

3.4 Kauf

Die im Falle eines Ankaufs vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 5,25% bezogen auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die gilt auch für Käufe von Gesellschaften und Gesellschaftsanteilen.

3.5 Weiteres

Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird zur Errechnung der Provisionshöhe die durchschnittliche Bruttomonatsmiete aus der Gesamtlaufzeit des Miet-/Pachtvertrags zugrunde gelegt. RKI oder ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und/oder Mieter (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Werden Kaufpreiszahlungen nicht als Geldleistungen sondern ganz oder teilweise durch andere Leistungen bewirkt, so ist der Wert dieser Leistungen auf den Kaufpreis für die Berechnung der Provision entsprechend anzurechnen.

3.6 Sonderformen wie Verrentung, Erbbaurecht usw.

Verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Rente gelten als Kaufpreis die dem Bewertungsgesetz kapitalisierten Rentenleistungen. Wird anstelle eines Kaufvertrages ein ähnliches Geschäft abgeschlossen, wie der Erwerb

von Erbbaurechten, Einbringung des Grundstücks in eine Gesellschaft, der Kauf von Unternehmensanteilen usw. gelten die vorherig genannten Provisionen ebenso.

4. Provisionsanspruch

Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kauf-/Mietvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein anderweitiger und/oder zu anderen Konditionen geschlossener Kauf-/Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet. Gleiches gilt für ähnliche Objekte desselben Eigentümers oder eine Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit. Kommt aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit zwar kein Kaufvertrag/Mietvertrag, aber ein für den Auftraggeber oder einer ihm wirtschaftlich verknüpften Gesellschaft gleichwertiger Vertrag zustande, wie insbesondere beim Erwerb der Gesellschaftsanteile an der Eigentümerin, entsteht die vorgenannte Provision ebenfalls. Unser Provisionsanspruch entsteht darüber hinaus ebenfalls, wenn anstatt eines Kaufvertrages ein Erbbaurecht oder anstatt eines Kaufs oder einer Anmietung ein Tausch vereinbart wird. Der Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung oder der Ausübung eines Rücktrittsrechts lässt unseren Provisionsanspruch unberührt. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragspartner, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

5. Haftung

Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Die ausgewiesenen Objektangaben wie z.B. die Quadratmeterangabe sind circa Angaben. Ausschlaggebend sind die Daten des Miet-/Kaufvertrages. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten. Unsere Haftung wird auf die unter Ziffer 2 & 3 genannte Provision beschränkt. Wir haften nicht für die Bonität der vermittelten Partei. Darüber hinaus wird bei einer Beauftragung zur inhaltlichen Ausfertigung eines Mietvertrages unsererseits keine Haftung übernommen. Des Weiteren haften wir nicht für Schäden durch Cyberattacken sowie für entgangenen Gewinn oder Ähnliches. Die Verjährung bei etwaigen Schadensersatzansprüchen tritt nach drei Jahren nach Entstehen des Anspruchs ein.

6. Energieausweis/EnEV

Der Eigentümer oder dessen Bevollmächtigte verpflichten sich, uns spätestens zum Vermarktungsbeginn eine Kopie des gültigen Energieausweises bereitzustellen. Für etwaige Kosten, wie Abmahnkosten usw. die durch eine nicht Bereitstellung des Energieausweis oder durch unrichtige Angaben entstehen, sichert der Kunde uns die Schadenfreistellung zu.

7. Presseerklärungen und Werbung

Sollte der Kunde im Rahmen der Transaktion Werbung/Presseerklärung oder Ähnliches abgeben, verpflichtet er sich, uns dort als Immobilienberater zu nennen. Darüber hinaus sind wir zu eigenen Pressemitteilungen oder sonstiger Werbung zu der Transaktion berechtigt. Darüber hinaus ist der Kunde damit einverstanden, dass wir mit der Geschäftsbeziehung zum Kunden und/oder mit dem Vertragsgegenstand als Referenz werben dürfen.

8. Informationsschutz

Unsere Objektexposés, Marktwerteinschätzungen, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.

9. Entstehung des Anspruchs auf Maklerprovision

Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig. Sie ist ohne Abzug zzgl. Umsatzsteuer zahlbar innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Im Falle eines Zahlungsverzugs sind wir berechtigt, Zinsen in Höhe von 9% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verlangen. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde sowie RKI auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht

eingetreten ist. Ein Provisionsanspruch steht RKI auch dann zu, wenn ein im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten durch die Firma RKI vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrages weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

10. Zurückbehaltung und Anrechnung

Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

11. Vorkennntnis

Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

12. Werbung Markt- und Meinungsforschung

Der Kunde ist mit dem Erhalt von Werbung einverstanden. Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass Sie das Recht haben, eine Verarbeitung oder Nutzung Ihrer mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehenden Daten zu Zwecken der Werbung oder der Markt- oder Meinungsforschung durch Erheben eines Widerspruches dagegen für die Zukunft zu untersagen; im Falle der Verwendung Ihrer elektronischen Postanschrift (E-Mail-Adresse) gilt dies, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

13. Gemeinschaftsgeschäfte

Im Rahmen der Bestimmungen des Datenschutzgesetzes ist dem zweiten Makler untersagt, die übermittelten Objekt- und/oder Kundendaten auf Datenträgern zu speichern oder sonst in irgendeiner Form langfristig festzuhalten. Spätestens nach der Beendigung eines Gemeinschaftsgeschäftes sind alle Kunden- und/oder objektrelevanten Daten und/oder Aufzeichnungen zu vernichten.

14. Mündliche Abreden

Diese Bedingungen gelten auch für mündliche Angebote; sie erlangen nur dann Gültigkeit, wenn sie von uns schriftlich bestätigt werden.

15. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft. Gerichtsstand ist Tostedt. Stand Oktober 2020