

Allgemeine Geschäftsbedingungen für das Immobiliengeschäft

Vorbemerkung

Die Top-Immobilien GmbH bearbeitet ihre Aufträge nach den gesetzlichen Regelungen des Maklerrechts, insbesondere §§ 652 bis 654 BGB und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Bei Erteilung eines „allgemeinen Verkaufsauftrags“ ist die Top-Immobilien GmbH - im Gegensatz zum Alleinauftrag - zu einer Tätigkeit nicht verpflichtet, entfaltet eine solche aber gleichwohl nach eigenem Ermessen.

Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen gelten die nachstehenden Geschäftsbedingungen, d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vereinbarungen, danach die in den jeweiligen Verträgen enthaltenen Formularvereinbarungen und an letzter Stelle die vorliegenden Geschäftsbedingungen.

§ 1 - Die Maklertätigkeit der Top-Immobilien ist grundsätzlich für den Auftraggeber kostenlos, d.h., die Top-Immobilien liquidiert i.d.R. keine Dienstleistungsgebühr, sondern ein reines Erfolgshonorar. Sollte der vom Auftraggeber gewünschte wirtschaftliche Erfolg mindestens mit ursächlich auf Maklertätigkeit der Top-Immobilien zurückzuführen sein, entsteht Anspruch auf die Erfolgsprovision. Mangels anderweitiger Vereinbarung beträgt die Erfolgsprovision im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrags pro Vertragsteil (Verkäufer und Käufer) 3% des notariell beurkundeten Kaufpreises, bei Zustandekommen von Miet- oder Pachtverträgen 2 Monatsmieten (-pachten) je zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Provision wird fällig mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrags, ggf. auch eines Vorvertrags.

§ 2 - Der Top-Immobilien ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h., sie darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil entgeltlich tätig werden.

§ 3 - Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Top-Immobilien unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihr die wesentlichen Vertragskonditionen (insbesondere Kaufpreis, Miete, Pacht) mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Auffassung sein sollte, die Top-Immobilien besitze im konkreten Fall keinen Provisionsanspruch. Verletzt der Auftraggeber diese Unterrichtungspflicht, schuldet er Fälligkeitszinsen ab dem 10. Tag nach Vertragsschluss in Höhe von mindestens 5% über dem Libor; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Eine eventuelle Verjährung des Provisionsanspruchs ist bis zur Mitteilung des Auftraggebers über das geschlossene Geschäft gehemmt.

§ 4 - Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und von diesem absolut vertraulich zu behandeln. Unberechtigte Weitergabe verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Provision, welche die Top-Immobilien im Falle erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erzielt hätte. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden wäre. Im letzteren Falle schuldet der Auftraggeber aber in jedem Fall eine Vertragsstrafe in Höhe von 50% der fiktiven Provision.

§ 5 - Mangels anderweitiger Vereinbarung schuldet die Top-Immobilien Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber einem Kauf-, Miet- bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung eines konkreten Objekts und des Preises. Die Top-Immobilien wird auf Wunsch selbstverständlich auch den anderen Vertragsteil namentlich benennen, geht jedoch zunächst davon aus, dass es dem Interessenten hauptsächlich um das Objekt als solches und erst bei näherem Gefallen um den anderen Vertragsteil geht. Der jeweilige Veräußerer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung des anderen Vertragsteils (bzw. Kauf-, Miet- und Pachtinteressent), da die Top-Immobilien vor Benennung üblicherweise die 'Spreu vom Weizen' trennt. Schließt der Auftraggeber einen Vertrag mit einem vermeintlich eigenen oder von dritter Seite zugeführten Interessenten, wird er sich vorher bei der Top-Immobilien erkundigen, ob diese dem Interessenten das Objekt zu früherer Zeit angeboten hatte. Diese Verpflichtung des Auftraggebers dient auch seinem eigenen Schutz vor eventuell doppelter Provisionsinanspruchnahme (durch Dritte).

§ 6 - Will ein Auftraggeber Vorkenntnis geltend machen, ist er gehalten, dies der Top-Immobilien unverzüglich und schriftlich mitzuteilen und ggf. anhand von Dokumenten zu belegen.

§ 7 - Gleiches gilt für den Fall, dass ein Auftraggeber glaubt, nach vorangegangener Tätigkeit der Top-Immobilien seien Vertragsverhandlungen unterbrochen und durch außerhalb der Top-Immobilien liegende Umstände zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen worden.

§ 8 - Für den Provisionsanspruch ist unerheblich, ob der Vertrag genau in solcher Weise zustande kommt, wie ihn Auftraggeber und Top-Immobilien ursprünglich beabsichtigten. Maßgeblich ist, ob der Auftraggeber den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg erreicht. Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreisen sind unerheblich.

Beinhaltet der Hauptvertrag z.B. größere oder kleinere Flächen, mehr oder weniger von der Top-Immobilien angebotene Objekte statt eines „en bloc“ angebotenen Objekts ein nach WEG aufgeteiltes, wird gleichwohl von wirtschaftlicher Identität ausgegangen. Der Provisionsanspruch errechnet sich aus der tatsächlichen Gegenleistung. Bei gewerblichen Objekten kommt aus wirtschaftlichen Erwägungen (z.B. Steuern, Finanzierung) immer wieder vor, dass anstelle des ursprünglich beabsichtigten Kaufvertrags ein Miet- oder Pachtvertrag oder umgekehrt zum Abschluss kommt. Auch in diesem Fall gilt wirtschaftliche Identität als vereinbart.

§ 9 - Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag einvernehmlich wieder aufgehoben oder aufgrund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Provisionsanspruch bestehen. Gleiches gilt, falls ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten werden sollte: In einem solchen Fall schuldet der arglistig Täuschende die Provision als Schadensersatz.

§ 10 - Unsere Angaben erfolgen gemäß der uns vom anderen Vertragsteil erteilten Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Wir sind nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter.

§ 11 - Wir erhalten Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register, z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenbuch, sind aber nicht verpflichtet, solche Register einzusehen.

§ 12 - Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der - mündlich nicht abänderbaren Schriftform. Sollten einzelne Vereinbarungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gelten stattdessen andere wirksame oder durchführbare Bestimmungen, die dem Vertragszweck nächst möglich kommen.

§ 13 - Im Verhältnis zu Kaufleuten als Auftraggeber gilt Rheinfelden als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.