

Allgemeine Geschäftsbedingungen

zwischen der

Die Maklerei ImmobilienKultur
Anja Wolf und Axel Wolf GdB
(nachstehend „Makler“ genannt)

und

Kunde als Verbraucher, sowie Gewerbekunden als Kaufmann

§ 1 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 der Die Maklerei ImmobilienKultur, 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.

§ 2 Doppeltätigkeit:

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

§ 3 Eigentümerangaben:

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht:

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners beim Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde.

Der Auftraggeber erteilt hiermit der Die Maklerei ImmobilienKultur Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte:

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der von dem Makler entfaltenen Tätigkeit von seinem potenziellen und von dem 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.

§ 6 Aufwendungsersatz: (gültig **nur** für Eigentümer bei Verkauf und Vermietung)

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

Der Aufwendungssatz beträgt 95.- EUR/ Stunde, der gefahrene Kilometersatz wird mit 57 Cent/Km berechnet, zusätzlich die Exposéerstellung mit 925.- zzgl. ges. MwSt. in Rechnung gestellt.

§ 7 Aufwendungsersatz: (gültig **nur** für Miet/- oder Kaufinteressenten bei terminierten Besichtigungstermin)

Bei einem persönlich terminierten Besichtigungstermin der durch eine schriftliche Terminbestätigung seitens des Kunden nicht eingehalten, bzw. nicht abgesagt wird, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (Wartezeit vor Ort und Fahrtkosten) zu erstatten. Der Aufwendungssatz beträgt 95.- EUR/ Stunde, der gefahrene Kilometersatz wird mit 57 Cent/Km berechnet.

§ 8 Konditionen bei Vermietung/ Verpachtung:

Bei Vermietung von Wohnimmobilien trägt der Auftraggeber die Maklercourtage von 2 Kaltmieten zzgl. ges. MwSt., jedoch mindestens 1.500.- EUR. Zzgl. ges. MwSt.

Bei gewerblichen Miet-oder Pachtsachen trägt der Mieter/ Pächter die Maklercourtage von 3 Netto-Kaltmieten zzgl. ges. MwSt. bis zu einer Miet/ -Pachtdauer von bis zu 5 Jahren. Bei längerer Vertragslaufzeit, einschließlich Option, 3,5 % zzgl.

MwSt. aus der 10 Jahres Miete. Bei Mietdauer von bis zu 20 Jahren wird dem vorangegangenen 10 Jahrespassus angepasst/ berechnet.

§ 9 Konditionen bei Verkauf in Deutschland:

Bei Verkäufen wird die Maklercourtage mit mind. 3,5% zzgl. ges. MwSt. an den/ die Käufer berechnet. Abweichende Konditionen sind gültig, hierzu ist das jeweilige Exposé einzusehen.

Die Maklercourtage für den Auftraggeber wird individuell vertraglich geregelt, hier ist ein separater Maklerauftrag zu schließen. Die Mehrwertsteuer richtet sich nach den länderspezifischen Gegebenheiten. Die Maklercourtage für den/ die Käufer entfällt, wenn im Exposé "Provisionsfrei" angegeben ist.

§ 10 Besichtigungstouren im Ausland:

Für den „Full Size Service“ (Besichtigungstouren zu mehreren Objekten über 2 Stunden Zeitaufwand) werden pauschal 250.- Eur. Zzgl. MwSt. (länderspezifisch angepasst) direkt vor Ort erhoben. Diese Pauschale wird bei Kauf oder Miete gutgeschrieben.

§ 11 Provisionsregelung ohne Exposé: (**Nur** beim Zustandekommen eines Vertragsabschluss)

Die Provisionspflicht besteht auch in dem Fall, sollte der Kunde/ Interessent nur die Eckdaten eines Objekts mündlich, per E Mail oder auch per Social Media (Facebook, WhatsApp) erhalten haben. Ein „Exposé Download“ und das explizite „Akzeptieren der AGB´s“ via Mail ist in diesem Fall nicht erforderlich. Eine Provisionspflicht besteht in jedem Fall.

§ 12 Zahlungsziel und Wirksamkeit

Sowohl bei Verkauf, als auch bei Vermietung/ Verpachtung ist die Maklercourtage sofort fällig, hier mit sofortiger Wirkung nach Vertragsunterzeichnung. Bei Zahlungsverzug werden ab dem dritten Tag Zinsen nach §288 BGB erhoben.

§ 13 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.

§ 14 Haftungsausschluss bei Objektangaben:

Die Objektangaben stammen überwiegend vom Eigentümer, oder sind von vorhandenen Grundrissen übernommen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

§ 15 Bildrechte/ Textrechte:

Alle Bilder und Texte die durch Die Maklerei erstellt worden sind, bleiben Eigentum der Die Maklerei. Der Immobilieneigentümer stimmt einer Veröffentlichung durch Die Maklerei ausdrücklich zu.

§ 16 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.

§ 17 Gerichtsstand:

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 18 Hinweis zum GWG (Geldwäschegesetz):

Der Gesetzgeber verpflichtet uns Ihre Daten bereits bei einer Kaufabsicht/ Zusage aufzunehmen.

§ 19 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 zuwiderläuft.

Terms of Service

between

Die Maklerei ImmobilienKultur
Anja Wolf und Axel Wolf GdbR
(hereinafter referred to as „Broker“
and

Customer as a consumer as well as commercial customers as a merchant

§ 1 redistributable forbade:

All information including the property evidence of the broker are expressly intended for the customer.

This is expressly prohibited, the object and object information without the express consent of the real estate brokerage Die Maklerei ImmobilienKultur, which must be previously given in writing, to pass on to third parties.

If a customer violates this obligation and the third party or other persons to whom the third party for its part passes on the information concludes the main contract, the customer is obliged to pay the broker the commission agreed with him plus value added tax.

§ 2 dual action:

The broker may act for both the seller and the buyer.

§ 3 Ownership information:

The broker points out that the object information passed on by him comes from the seller or from a third party commissioned by the seller and has not been checked by him, the broker, for their correctness. It is the customer's responsibility to verify this information for accuracy. The broker, who passes on this information, assumes no liability for the accuracy.

§ 4 duty to inform:

The client (owner) is obliged before the conclusion of the intended purchase contract, stating the name and address of the intended contractor to ask the broker, whether the supply of the intended contractor was caused by its activity.

The client hereby grants Die Maklerei ImmobilienKultur power of attorney to inspect the land register, official files, in particular construction files as well as all information and inspection rights vis-à-vis the WEG administrator, as they are entitled to the client as a homeowner

.

§ 5 Replacement and follow-up business:

A fee obligation of the client in accordance with our agreed commission rates also exists for a replacement business. Such is z. For example, if the principal, in connection with the activity developed by the broker, experiences another opportunity to conclude the main contract or if the proven opportunity to conclude the main contract with the legal successor of the potential principal contractor or the proven object is for sale instead of renting, renting or vice versa. In order to trigger the obligation to pay commission on replacement transactions, it is not necessary for the commissionable business to be economically equivalent to that originally envisaged in the meaning of the case-law of the concept of economic identity.

§ 6 Reimbursement of expenses: (valid only for owners of sales and rentals)

The customer is obliged to reimburse the broker for the expenses incurred in fulfillment of the order (for example insertions, Internet presence, telephone costs, postage costs, object inspections and travel costs) if a contract is not concluded. The cost is 95.- EUR / hour, the kilometer rate is calculated with 57 cents / Km, in addition the Exposéerstellung with 925.- plus. VAT invoiced.

§ 7 Reimbursement of expenses: (valid only for rent / - or prospective buyers at scheduled viewing date)

In the case of a personally scheduled viewing appointment which is not complied with or canceled by a written confirmation by the customer, the customer is obliged to reimburse the broker for the expenses incurred in fulfilling the order (waiting time on site and travel costs). The cost is 95.- EUR / hour, the kilometer rate is calculated at 57 cents / km.

§ 8 Conditions for renting / leasing:

For rental of residential real estate, the client bears the brokerage commission of 2 cold rent plus. VAT, but at least 1.500.- EUR. Plus. ges. VAT.

In the case of commercial rental or lease, the tenant / tenant carries the brokerage commission of 3 net cold rent plus VAT. VAT up to a rental / lease period of up to 5 years. For longer contract term, including option, 3.5% plus VAT from the 10 year rent. For a rental period of up to 20 years, the previous 10-year pass is adjusted / calculated.

§ 9 Conditions at sale for the Spain market:

For sales, the brokerage commission with at least 5 % plus. VAT charged charged to the seller / buyer (as agreed). Different conditions are valid, for this the respective Exposé is to be seen. The brokerage commission for the client is individually regulated by contract, here is a separate brokerage contract to close. VAT is based on the country-specific conditions. The brokerage commission for the buyer (s) will be canceled if

"Exempt from commission" is specified in the exposé.

§ 10 Sightseeing tours abroad:

For the "Full Size Service" (sightseeing tours to several objects over 2 hours of time) will be charged a flat rate of 250.- Eur. VAT (adjusted country-specific) collected directly on site. This lump sum will be credited on purchase or rent.

§ 11 Commission regulation without Exposé: (Only when concluding a contract)

The obligation to pay a commission also exists if the customer / prospective customer only received the key data of an object orally, by e-mail or also by social media (Facebook, WhatsApp, Instagram etc.) received. An "Exposé Download" and the explicit "Acceptance of the Terms and Conditions" via email is not required in this case. A commission obligation exists in each case.

§ 12 Term of payment and effectiveness

Both for sale, as well as rental / lease the brokerage commission is due immediately, here with immediate effect after signing the contract. In the event of late payment, interest will be charged according to §288 BGB from the third day.

§ 13 limitation of liability:

The liability of the broker is limited to grossly negligent or intentional behavior, as far as the customer does not suffer bodily harm or loses his life due to the behavior of the broker.

§ 14 Disclaimer for object information:

The object details are mainly from the owner, or are taken from existing floor plans. For this we assume no liability.

§ 15 Image Rights / Text Rights:

The Brokerage remains the property of The Brokerage. The property estate expressly agrees to publication by The Brokerage.

§ 16 Statute of Limitations.:

The limitation period for all claims for damages of the customer against the broker is 3 years. It begins with the time when the act giving rise to the obligation to pay compensation was committed. Should the statutory limitation periods in individual cases for the broker lead to a shorter prescription, these apply.

§ 17 jurisdiction:

If the broker and customer are registered traders within the meaning of the German Commercial Code, then the place of performance for all obligations and claims arising from the contractual relationship and as place of jurisdiction is the registered office of the broker.

§ 18 Note to the MLA (Money Laundering Act):

The legislator obliges us to include your data already at a purchase intention / promise.

§ 19 Severability clause:

If one or more of the above provisions is invalid, the validity of the remaining provisions shall not be affected. This is also valid,

if one part of a regulation is ineffective, another part is effective. The in each case ineffective provision is intended between the parties by a regulation which most closely reflects the economic interests of the contracting parties and, moreover, does not conflict with the contractual arrangements.

Die Maklerei ImmobilienKultur, Anja Wolf & Axel Wolf GbR, Lilienstraße 3, info@maklerei-nuernberg.de
90439 D- Nürnberg