

Allgemeine Geschäftsbedingungen als ergänzende Grundlage zu den einzelvertraglichen Vereinbarungen zwischen ST-Immobilienvermittlung, Silvia Traebert und dem Kunden/Auftraggeber als Verbraucher.

§ 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne des Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter/Pächter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzipes als Wohnungssuchender benannt wird.

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.

§ 2 Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (zb. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, die diesen AGB's widersprechen, so haben die individuell getroffenen Vereinbarungen Vorrang. Die AGB's verstehen sich als Ergänzung.

Der Makler darf unabhängig von einer expliziten Beauftragung Seitens des Verkäufers auf Nachweis für einen Kaufkunden tätig sein.

§ 3 Gegenseitige Verpflichtung/Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dem Makler alle Informationen zur Verfügung zu stellen, welche für den Abschluss des Hauptvertrages bedeutend sein könnten.

Direkte oder durch andere Makler benannte Interessenten sind an den Makler zu verweisen, sofern dem Makler ein Alleinauftrag erteilt worden ist. Kommt ein Hauptvertrag ohne den Makler zustande kommen, schuldet der Auftraggeber dem Makler die vereinbarte Provision.

Bei Aufnahme direkter Verhandlungen zwischen Eigentümer bzw. Vermieter und Interessenten ist auf die Tätigkeit vom Makler Bezug zu nehmen und dem Makler den Inhalt der Verhandlungen, soweit dem kein gewichtiger Grund entgegensteht, mitzuteilen.

§ 4 Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 3 Werktagen unter Angabe des Quelle zu widersprechen. Die Vorkenntnis muss unter Angabe der Vorkenntnis Quelle schriftlich kundgetan werden. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt sich auf Vorkenntnis zu berufen. Im Falle eines Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer an den Makler zu entrichten.

§ 5 Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen die der Kunde vom Makler erhält, sind einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm dadurch ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, der durch den Maklerkunden Kenntnis über das Angebot erlangt hat einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde dem Makler gegenüber zur Zahlung der vereinbarten, entgangenen Provision verpflichtet, unbeschadet von weiteren Schadensersatzansprüchen.

§ 6 Nachweise

Nachweise werden freibleibend übermittelt. Zwischenverkauf und - Vermietung bzw. Verpachtung sind vorbehalten.

§ 7 Doppeltätigkeit des Maklers

Der Makler darf auch für den anderen Vertragsteil als Nachweis- /und oder Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig sein.

§ 8 Maklerprovision

ST- Immobilienvermittlung (nachfolgend "Makler" genannt), erhält für den Nachweise oder die Vermittlung von Vertragsgelegenheiten die vereinbarte Provision (im Sinne von Kauf oder Miet/Pachtkunden, die im Angebot ausgewiesen Provision), jeweils zzgl. gültiger gesetzlicher MwSt. (zurzeit 19%). Der Anspruch leitet sich aus einem geschlossenen Hauptvertrag ab und ist fällig zur Zahlung mit Anschluss des Hauptvertrages (notariellem Kaufvertrag, Miet-/oder Pachtvertrag).

Der Makler kann sich in seinem Provisionsanspruch gegenüber Auftraggeber und Kaufkunde auf Mltursächlichkeit berufen.

Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Haupt, Miet- oder Pachtvertrag zu anderen Bedingungen erfolgt.

Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgrund auflösender Bedingungen erlischt, rückgängig oder einvernehmlich aufgehoben wird.

Der Provisionsanspruch entfällt auch dann nicht, wenn der Vertrag ohne den Makler direkt oder durch Dritte zum Abschluss gekommen ist, wenn die Übertragung des Verfügungsrechtes an einem Grundstück in anderer Rechtsform als durch Vertrag geschieht oder wenn dritte Personen ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufsrecht ausüben. Die ortsübliche Maklerprovision ist ferner zu zahlen, wenn mit dem vom Makler nachgewiesenen Interessenten innerhalb von 2 Jahren ein anderes Grundstücksgeschäft abgeschlossen wird. (Vergleiche auch § 9 Ersatz oder Folgegeschäft

§ 9 Ersatz oder Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung oder Insolvenzverkauf zu Stande kommen, so sind beide Vertragsparteien dem Makler dennoch zur Zahlung der Provision verpflichtet, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Sollte das Geschäft wesentlich dem ursprünglich vereinbarten Geschäft abweichen, verpflichten sich die Vertragsparteien neben der Provisionszahlung zur Zahlung einer angemessenen Aufwandspauschale gegenüber dem Makler.

Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 24 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrere dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Bei Folgegeschäften sind beide Parteien dem Makler gegenüber zur Provisionszahlung verpflichtet.

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

§ 10 Höhe der Provision und Fälligkeit

Die Provision für Nachweis oder Vermittlung, soweit nicht individuell oder im Exposé anders vereinbart, entsprich der jeweils ortsüblichen Provision. Sie errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis bzw. Gesamtnettomietpreis und ist fällig zur Zahlung mit Abschluss des Haupt-Miet oder Pachtvertrages ohne aufschiebende Wirkung.

(Bei Zahlungsverzug der Provision oder eines Aufwendungsersatzes hat die betroffene Vertragspartei die zum Streitpunkt gültigen Verzugszinsen gemäß BGB § 288, HGB § 352, oder sonstigem zutreffenden Recht in Bezug auf Zahlungsverzug, zu entrichten).

§ 11 Sonstiges

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so ist der Auftraggeber dem Makler neben der Erstattung von vereinbarter Aufwendungsentschädigung zu einer Schadensersatzzahlung in Höhe der vereinbarten Provision sowie zur Zahlung der Käuferprovision verpflichtet.

Objektbilder und Bewerbungstexte sind urheberrechtlich geschützt, sofern diese durch den Makler stellt wurden.

§ 12 Haftung und Haftungsbeschränkung

Die in den Angeboten vom Makler enthaltenen Angaben basieren auf vom jeweiligen Auftraggeber oder Dritten erteilten Informationen. Der Makler versucht im Rahmen seiner Möglichkeiten die Informationen über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständig und richtig zu erhalten und an Interessenten zu übermitteln. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Information wird vom Makler nicht übernommen.

Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässig oder vorsätzliches Verhalten beschränkt.

§ 13 Schlussbestimmungen

für den Maklervertrag gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland

Mündliche Nebenabreden sowie Änderungen oder Ergänzungen eines Auftrages haben nur Gültigkeit wenn sie schriftlich getroffen werden, die Einhaltung der Schriftform ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen des Vertrages davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Maklers.