

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Immobilienverwaltung (Hausverwaltung)**

### **1. Allgemeines**

Unsere Lieferungen, Leistungen, Angebote und sonstigen rechtsgeschäftlichen Handlungen erfolgen ausschließlich aufgrund dieser Geschäftsbedingungen. Diese gelten somit auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen, auch wenn sie nicht nochmals ausdrücklich vereinbart werden. Spätestens mit der Entgegennahme der Leistung gelten diese Bedingungen als angenommen. Grundlage aller mit uns abgeschlossener Verträge bilden diese Bedingungen.

Gegenbestätigungen des Leistungsempfängers unter Hinweis auf seine Geschäfts- bzw. Einkaufsbedingungen wird hiermit widersprochen. Abweichungen von diesen Geschäftsbedingungen sind nur wirksam, wenn sie von uns schriftlich bestätigt werden.

### **2. Angebot und Vertragsschluss**

Unsere Angebote sind grundsätzlich freibleibend und unverbindlich. An die darin enthaltenen Preisangaben halten wir uns 2 Monate ab Angebotserstellung gebunden. Annahmeerklärungen und sämtliche Bestellungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit unserer schriftlichen oder fernschriftlichen Bestätigung. Das gleiche gilt für Ergänzungen, Abänderungen oder Nebenabreden. Zeichnungen, Abbildungen, Maße, Gewichte oder sonstige Leistungsdaten sind nur verbindlich, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart wird. Unsere Mitarbeiter sind nicht befugt, mündliche Nebenabreden zu treffen oder mündliche Zusicherungen zu geben, die über den Inhalt des schriftlichen Vertrages hinausgehen.

### **3. Preise**

Soweit nicht anders angegeben, verstehen sich alle aufgeführten Preise inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Zusätzliche Lieferungen und Leistungen (Zusatzleistungen) werden gesondert berechnet.

### **4. Lieferung und Leistung**

Termine oder Fristen, die verbindlich oder unverbindlich vereinbart werden können, bedürfen der Schriftform. Vereinbarte Lieferfristen beginnen erst nach völliger Klarstellung aller Ausführungseinzelheiten sowie der Abklärung aller technischen Fragen und setzen die Erfüllung aller anderen erforderlichen Mitwirkungspflichten des Leistungsempfängers voraus. Leistungsverzögerungen aufgrund höherer Gewalt und aufgrund von Ereignissen, die uns die Leistung wesentlich erschweren oder unmöglich machen (Streik, Aussperrung, behördliche Anordnungen, etc.) sind auch bei verbindlich vereinbarten Fristen und Terminen von uns nicht zu vertreten. Sie berechtigen uns, die Leistung um die Dauer der Behinderung zzgl. einer angemessenen Anlaufzeit hinauszuschieben oder wegen des noch nicht erfüllten Teils ganz oder teilweise vom Vertrag zurückzutreten.

### **5. Teilleistungen**

Wir sind zu Teilleistungen jederzeit berechtigt.

### **6. Gefahrübergang**

- (1) Mit der Übergabe der verkauften Sache geht die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung auf den Leistungsempfänger über. Von der Übergabe an Gebühren dem Leistungsempfänger die Nutzungen und trägt er die Lasten der Sache.
- (2) Wird der Leistungsempfänger eines Grundstücks vor der Übergabe als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, so treten diese Wirkungen mit der Eintragung ein.
- (3) Versendet der Leistungserbringer auf Verlangen des Leistungsempfängers die verkaufte Sache nach einem anderen Ort als dem Erfüllungsort, so geht die Gefahr auf den Leistungsempfänger über, sobald der Leistungserbringer die Sache dem Spediteur, dem Frachtführer oder der sonst zur Ausführung der Versendung bestimmten Person oder Anstalt ausgeliefert hat.
- (4) Hat der Leistungsempfänger eine besondere Anweisung über die Art der Versendung erteilt und weicht der Leistungserbringer ohne dringenden Grund von der Anweisung ab, so ist der Leistungserbringer dem Leistungsempfänger für den daraus entstehenden Schaden verantwortlich.

## **7. Mängel der Sache**

Ist unsere Leistung mangelhaft, so sind wir nach unserer Wahl zunächst zur Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) berechtigt. Schlägt die Nacherfüllung fehl, kann der Leistungsempfänger grundsätzlich nach seiner Wahl vom Vertrag zurücktreten, den Preis mindern, Schadensersatz oder den Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen. Der Leistungsempfänger muss offensichtliche Mängel innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfang der Leistung schriftlich anzeigen; andernfalls ist die Geltendmachung des Mängelanspruchs ausgeschlossen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Mängel, die auch bei sorgfältiger Prüfung innerhalb der Frist nicht entdeckt werden können, sind uns unverzüglich nach Entdeckung schriftlich mitzuteilen. Den Leistungsempfänger trifft die volle Beweislast für sämtliche Anspruchsvoraussetzungen, insbesondere für den Mangel selbst, für den Zeitpunkt der Feststellung des Mangels und für die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge. Die Rechte des Leistungsempfängers wegen eines Mangels des gelieferten Produkts verjähren nach 2 Jahren ab Ablieferung der Sache.

## **8. Eigentumsvorbehalt**

Bis zur Erfüllung aller Forderungen (einschließlich sämtlicher Saldoforderungen aus dem Kontokorrent), die uns aus jedem Rechtsgrund gegen den Leistungsempfänger jetzt oder zukünftig zustehen, werden uns die folgenden Sicherheiten gewährt, die wir auf Verlangen nach unserer Wahl freigeben, soweit ihr Wert die Forderungen um mehr als 20 % übersteigt. Die Ware bleibt unser Eigentum. Verarbeitung oder Umbildung erfolgen stets für uns als Hersteller, jedoch ohne Verpflichtung für uns. Wird die Ware mit anderen Gegenständen vermischt, verbunden oder verarbeitet, so tritt der Leistungsempfänger, soweit wir nicht ohnehin Miteigentümer der neuen Sache nach dem Verhältnis des Wertes der Vorbehaltsware (Einstandspreise) zu dem der anderen Ware im Zeitpunkt der Vermischung, Verbindung oder Verarbeitung geworden sind, schon jetzt sein Eigentum bzw. Miteigentums- und Besitzrecht an der neuen Gesamtheit an uns ab und verwahrt sie unentgeltlich für uns. Geräte, an denen uns Miteigentum zusteht, werden nachfolgend als Vorbehaltsware bezeichnet. Der Leistungsempfänger ist berechtigt, die Vorbehaltsware im ordnungsgemäßen Geschäftsgang zu verarbeiten und zu veräußern, solange er nicht in Verzug ist. Verpfändungen oder sonstige Sicherungsübereignungen sind unzulässig. Die aus dem Weiterverkauf oder einem sonstigen Rechtsgrund (Versicherung, unerlaubte Handlung) bzgl. der Vorbehaltsware entstehenden Forderungen (einschließlich sämtlicher Saldoforderungen aus dem Kontokorrent) tritt der Leistungsempfänger bereits jetzt sicherungshalber in vollem Umfang an uns ab. Wir ermächtigen den Leistungsempfänger widerruflich, die an uns abgetretenen Forderungen für eigene Rechnung und im eigenen Namen einzuziehen. Diese Einzugsermächtigung kann von uns widerrufen werden, wenn der Leistungsempfänger seinen Zahlungsverpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt. Bei Zugriffen Dritter auf die Vorbehaltsware wird der Leistungsempfänger auf unser Eigentum hinweisen und uns unverzüglich benachrichtigen. Bei vertragswidrigem Verhalten des Leistungsempfängers sind wir berechtigt, nach Rücktritt vom Vertrag die Herausgabe der Vorbehaltsware oder ggf. die Abtretung des Herausgabeanspruchs des Leistungsempfängers gegenüber Dritten zu verlangen. Der Leistungsempfänger verpflichtet sich, die zur Geltendmachung unserer Rechte erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die hierzu erforderlichen Unterlagen auszuhändigen.

## **9. Zahlung**

Bei Leistung auf Rechnung müssen die Modalitäten gesondert vereinbart werden. Sollte der Leistungsempfänger die gesondert vereinbarten Zahlungsbedingungen nicht einhalten, so erfolgen keine weiteren Leistungen ohne Ankündigung. Wir sind berechtigt, trotz anderslautender Bestimmungen des Zahlungsempfängers Zahlungen zunächst auf dessen ältere Schuld anzurechnen und den Leistungsempfänger über die Art der erfolgten Verrechnung zu informieren. Sind bereits Kosten und Zinsen entstanden, so sind wir berechtigt, die Zahlung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptforderung anzurechnen. Eine Zahlung gilt dann als erfolgt, wenn wir über den Betrag verfügen können. Schecks und Wechsel werden nicht angenommen. Gerät der Leistungsempfänger in Verzug, so sind wir berechtigt, von dem betreffenden Zeitpunkt ab Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz zu berechnen. Wir behalten uns vor, einen höheren Verzugschaden nachzuweisen und geltend zu machen. Bei Zahlungsverzug werden alle gewährten Rabatte, Skonti und sonstigen Vergütungen hinfällig. Ferner können wir weitere Leistungen auf diesen sowie auf andere Verträge ganz oder teilweise zurückhalten oder ablehnen und die sofortige Bezahlung aller Leistungen, Vorauskasse sowie bei Verschulden Schadensersatz verlangen. Die vorausgenannten Rechte stehen uns auch dann zu, wenn hinsichtlich des Leistungsempfängers, seiner Gesellschafter oder der Unternehmen seines Bereichs Umstände bekannt werden, die die

Kreditwürdigkeit zweifelhaft erscheinen lassen. Bestehen solche Verhältnisse bei einem Wechselbeteiligten, so können wir sofortige Barzahlung verlangen. Aufrechnungsrechte stehen dem Leistungsempfänger nur zu, wenn seine Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder von uns anerkannt sind. Außerdem ist er zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts insoweit befugt, als sein Gegenanspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht.

#### **10. Haftungsbeschränkung**

Wir haften nicht bei fahrlässiger Verletzung unwesentlicher Vertragspflichten. Die vorstehende Haftungsbeschränkung betrifft nicht die Ansprüche des Leistungsempfängers aus Produkthaftung. Weiter gilt die Haftungsbeschränkung nicht bei uns zurechenbaren Körper- und Gesundheitsschäden oder bei Verlust des Lebens des Leistungsempfängers. Wir übernehmen keinerlei Haftung für Lieferungen und Leistungen durch Dritte. Ebenfalls schließen wir jegliche Verantwortung für Preisangaben, Terminzusagen sowie Verfügbarkeitsangaben durch Dritte aus.

#### **11. Gewerbliche Schutzrechte**

Wir sind dem Leistungsempfänger nicht zu Schadensersatz verpflichtet, wenn durch unsere Leistung gewerbliche Schutzrechte Dritter beeinträchtigt werden.

#### **12. Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Bad Homburg v.d.H. vereinbart.

Stand: August 2018

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Immobilienvermittlung (Maklertätigkeit)**

Sämtliche Angebote erfolgen auf Grundlage der nachfolgenden Geschäftsbedingungen, sofern keine separate schriftliche Vertriebsvereinbarung mit den Wohnungs- bzw. Hauseigentümern getroffen wurde. Sie werden durch den Empfänger anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, so z.B. durch Annahme einer Offerte bzw. einer Mitteilung (schriftlich oder mündlich) über das betreffende Objekt/Angebot.

#### **1. Angebote**

Unsere Angebote erfolgen aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.

#### **2. Vorkennntnis des Angebotsempfängers**

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und dürfen ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Weitergabe – auch auszugsweise – an Dritte ohne unsere Zustimmung haftet der Weitergebende für die volle Courtage, wenn ein Vertrag zustande kommt.

#### **3. Tätigwerden für den anderen Vertragspartner**

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

#### **4. Weiteres Geschäft/Anderes Geschäft**

Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der *Zwangsversteigerung statt Kauf*, u.a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht. Das gleiche gilt, wenn mit dem Käufer bzw. Verkäufer oder dem Mieter bzw. Vermieter ein anderes Geschäft als das beabsichtigte zustande kommt.

## **5. Provision**

Die Aufnahme von Verhandlungen, Rückfragen und Besichtigungen bedeuten Auftragserteilung zu unseren Geschäftsbedingungen. Ebenso das Anfordern von konkreten Informationen mit Objektbenennung. Unser Provisionsanspruch besteht und wird fällig, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung bezüglich des von uns benannten Objektes ein Vertrag geschlossen bzw. beurkundet worden ist. Eine Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit ist ausreichend.

Die Schlüsselübergabe der vermittelten Wohnung findet im Regelfall durch die SI-Verwaltung für Grundbesitz GmbH statt. Der Provisionsbetrag ist ohne Abzug innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungserteilung zu zahlen. Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch entfällt nicht, wenn der Vertrag aufgrund Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder ein Rücktrittsrecht ausgeübt wird, wenn die andere Partei den Rücktritt zu vertreten hat. Wird ein Anfechtungsrecht durch den Angebotsempfänger (unseren Kunden) ausgeübt, das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Partei begründet ist, tritt an Stelle unseres Provisionsanspruches ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden. Wird der Vertrag zu anderen als den von uns ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande kommende Geschäft mit dem von uns angebotenen wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt auch, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertragstyp infolge unserer Vermittlungstätigkeit geschlossen wird.

## **6. Provisionssätze**

Die Provision beträgt – soweit nicht anders ausgewiesen oder schriftlich vereinbart:

- für die Vermietung von Wohnraum: 2,38 NKM inkl. MwSt.
- für die Vermietung von Gewerberaum: 3 NKM zzgl. MwSt.
- bei Verkauf Wohnen/ Gewerbe: Nach Absprache mit dem Auftraggeber, im Normalfall 5,95% des Verkaufspreises inkl. MwSt., zahlbar durch den Käufer.

## **7. Vertragsverhandlungen und Abschluss**

Wir sind berechtigt, beim Vertragsschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns daher rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben des Weiteren Anspruch auf Erteilung einer Kopie des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Erfolgen Vertragsverhandlungen und/oder der Vertragsabschluss ohne unsere Anwesenheit, so ist der Kunde verpflichtet, sowohl über den Vertragsstand als auch die Vertragskonditionen Auskunft zu erteilen.

## **8. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Bad Homburg v.d.H.

## **9. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.