

AGB Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltung der AGB

1. Diese AGB gelten für sämtliche (auch künftige) mit der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl abzuschließenden Verträge.

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Durch das Verwenden der Angebote und/oder die Inanspruchnahme, bzw. unwidersprochene Duldung der Dienstleistungen der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl akzeptiert der Auftraggeber die nachfolgenden Bedingungen.

§ 3 Doppeltätigkeit

1. Die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu sein, soweit keine Interessenkollision vorliegt. Dies gilt auch dann, wenn die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl von einer Vertragspartei einen Alleinauftrag hat.
2. Die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl ist berechtigt, für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

§ 4 Angebote

3. Die Angebote von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl erfolgen freibleibend, Zwischenvermietung bzw. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

§ 5 Behandlung von Angeboten

4. Angebote und Mitteilungen von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Interessenten bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung an Dritte weitergegeben werden.
5. Innenbesichtigungen sind nur in Begleitung von Mitarbeitern der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl möglich.

§ 6 Vertraulichkeit, Weitergabe an Dritte

6. Die dem Kunden von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl erteilten Informationen sind ausschließlich für diesen bestimmt. Er ist verpflichtet, diese streng vertraulich zu behandeln. Er darf sie nicht an einen Dritten weitergeben. Verletzt der Kunde diese Pflicht und kommt ein Hauptvertrag mit diesem Dritten zustande, so ist der Kunde gleichwohl zur Zahlung der vollen Provisionszahlung an die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl verpflichtet. Gleiches gilt für den Fall, dass die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl Informationen an ein Unternehmen gibt und diese dann von Angehörigen des Unternehmens für sich persönlich verwendet werden. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
7. Unterlagen, Schreiben, Pläne, Photos, Exposees etc., die im Rahmen unserer Nachweis-/ Vermittlungstätigkeit erstellt wurden, sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl einen Maklervertrag geschlossen zu haben, abschließt. Weitere, darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
8. Erlangt ein Dritter durch Verschulden des Interessenten Kenntnis von den Angeboten und kommt dadurch ein Vertrag zustande, ist der Interessent zum Schadensersatz verpflichtet.

§ 7 Haftung

9. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Eigentümer/Vermieter zur Verfügung gestellten Informationen kann die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl nicht übernehmen. Die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz verböglicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
10. Die von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl gemachten Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u.ä. beruhen regelmäßig auf ungeprüften Informationen Dritter insbesondere dem Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder die Vollständigkeit der Angaben ist ausgeschlossen.
11. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Auskünfte können wir nicht übernehmen. Irrtum, Zwischenverkauf und -vermietung bleiben vorbehalten.
12. Im Übrigen ist die Haftung von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten begrenzt. Für einfache Fahrlässigkeit haftet Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl nur bei Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder bei der Verletzung von Kardinalpflichten. Handelt es sich bei dem Vertragspartner um einen Unternehmer ist bei der Verletzung von Kardinalpflichten die Haftung von Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl auf den typischerweise entstehenden vorhersehbaren Schaden begrenzt.
13. Die Abtretung von Ersatzansprüchen ist ausgeschlossen.
14. Die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl haften nicht für die Bonität der vermittelten Partei.

§ 8 Vorkennntnis

1. Ist dem Interessenten/Empfänger/Kunden unserer Maklerleistung die Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit des von uns nachgewiesenen Objektes/Angebots bei Erhalt bereits bekannt, so wird er hiermit ausdrücklich auf seine Pflicht zur unverzüglichen Offenbarung der Vorkennntnis hingewiesen. Dies ist uns unverzüglich schriftlich, d.h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposees unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt der Kunde diese Mitteilung, so kann er sich später nicht auf die Vorkennntnis des Angebotes berufen.

2. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadenersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 9 Wirtschaftliche Gleichwertigkeit, Persönliche Identität, Folge- und Ersatzgeschäft

15. Die Provision wird auch geschuldet, wenn nicht der Kunde selbst, sondern ein Unternehmen, an dem er wirtschaftlich mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist oder an dessen Ergebnis er mittelbar oder unmittelbar wirtschaftlich teilnimmt oder auf dessen Leitung er Einfluss hat, abschließt.
16. Gleiches gilt für den Fall, wenn statt des Gegenstandes des Maklervertrages ein Vertrag mit wirtschaftlich entsprechendem Ergebnis geschlossen wird, beispielsweise ein Leasingunternehmen eingeschaltet wird.
17. Im Geschäftsverkehr mit Kaufleuten entsteht ein Provisionsanspruch auch für Ersatz- und Folgegeschäfte. Ein Ersatzgeschäft liegt beispielsweise vor, wenn der Kunde im Zusammenhang mit der Tätigkeit von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl von der anderen Hauptvertragspartei eine andere Gelegenheit erfährt und hierüber ein Hauptvertrag abgeschlossen wird oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Nachfolger der anderen Hauptvertragspartei einen Vertrag schließt oder anstatt zu mieten, kauft oder mietet anstatt zu kaufen.
1. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn in nicht allzu ferner Zeit nach Abschluss des Hauptvertrages eine Erweiterung/Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt, z.B. erst nur gemietet oder gepachtet wurde und in der Folge ein Kauf zustande kommt oder ein Gewerbe- oder Pachtvertrag um weitere Flächen ergänzt wird.

§ 10 Vertragsabschluss

1. Der Maklervertrag mit uns oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder in Ermangelung einer solchen durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis der in unseren Objektsbeschreibungen, Exposés oder sonstigen Unterlagen niedergelegten Bedingungen zustande. Wir sind berechtigt, Unteraufträge zu erteilen, wenn uns dies zur Wahrung der Interessen des Kunden erforderlich erscheint.

§ 11 Maklerprovision

18. Die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl hat im Erfolgsfall einen Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision für die Maklertätigkeit. Die Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl ist berechtigt, auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
19. Ist im Einzelfall keine andere Vereinbarung schriftlich getroffen, gelten folgende Provisionsätze als vereinbart:
- 20.

§ 12 Provisionshöhe

1. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) an uns folgende Provisionen zu zahlen:

- **Kauf**

Bei An- und Verkauf von Immobilien (einschließlich Wohnungseigentum/Erbbaurecht) beträgt die Provision **5%** des Gesamtpreises, bei Erbbauerechten des auf die gesamte Vertragsdauer entfallenen Erbbauzinses. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbauerechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionsätze wie beim Kauf.

a) Für Nachweis bzw. Vermittlung von Grundstücken, Wohn- oder Gewerbeimmobilien zum Kauf:
vom Käufer und Verkäufer jeweils **3,57%** vom Gesamtkaufpreis

- **Vermietung und Verpachtung von Gewerbeflächen**

Bei Vermietung/Verpachtung von **Gewerbeflächen** beträgt die Provision bei Verträgen **bis 5 Jahren, 2,5 Monatsmieten**, bei **Verkaufsflächen 3 Monatsmieten**, jeweils einschließlich Neben- und Betriebskosten.

Die Provisionsätze bei Vermietung/Verpachtung erhöhen sich jeweils um eine **halbe Monatsmiete**, falls der Miet- oder Pachtvertrag über eine Dauer von **mehr als 5 Jahren** abgeschlossen worden ist. Enthält der Miet- oder Pachtvertrag die Option (Gelegenheit) für die Verlängerung der Miet- oder Pachtzeit, so erhöhen sich die Provisionsätze jeweils um eine halbe Monatsmiete. Enthält der Miet-/Pachtvertrag die Option (Gelegenheit) auf Erstanmietung bzw. Vormieterrechte zusätzlicher Flächen, so entsteht Provisionsanspruch auf diese Flächen, in Höhe der in diesen Geschäftsbedingungen genannten Provisionsätze, bei Ausübung der Option. Vereinbarte mietfreie Zeiten bleiben grundsätzlich unberücksichtigt. Bei Vereinbarung von Vorkaufsrechten/Optionen beträgt die Provision 1% des vereinbarten Kaufpreises, mangels einer solchen Vereinbarung 1% des Verkehrswertes des Vertragsgegenstandes. Werden Option/Vorkaufsrecht ausgeübt, ist die volle Provision zu zahlen. Zusätzlich 1,6 Monatsmieten im Falle der Einräumung von Optionsrechten und Vormieterrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist und 3 % der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vereinbarten Abstände oder Kaufpreise für Einbauten, Möbel, Zubehör etc.

c) Für Nachweis bzw. Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen von Grundstücken oder gewerblich genutzten Immobilien:
vom Mieter und Vermieter jeweils **3 Monatsnettomieten** Grundprovision (zzgl. MwSt)

Die Grundprovision erhöht sich bei Vereinbarung einer **Vertragslaufzeit von 10 Jahren** oder mehr um **0,5 Monatsnettomieten**. Bei Vereinbarung einer Verlängerungsoption erhöht sich die Grundprovision um (ggf. weitere) 0,5 Monatsnettomieten. Für Pachtverträge gelten die Bestimmungen analog. Maßgebend ist insoweit die monatliche Nettopacht.

- **Vermietung Wohnraum**

Bei Vermietung von Wohnräumen beträgt die Provision 2 Monatsmieten.

b) Für Nachweis bzw. Vermittlung von Mietverträgen bei Wohnimmobilien: vom **Mieter und Vermieter** jeweils **2,38 Monatsmieten**.

- **Geschäfts- und Unternehmensverkäufe**

Bei An- und Verkauf von Unternehmen, Beteiligungen, Waren, Know How, Gegenständen beträgt die Provision **5% des Gesamtpreises**.

Unsere Provisionssätze betragen, sofern im Einzelfall keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist,

- bei Immobilienverkäufen **6,25 % des beurkundeten Kaufpreises**,
- bei **gewerblichen** Vermietungen **3,57 Monatskaltmieten**,
- bei Vermietung von Wohnimmobilien **2,38 Monatskaltmieten**

1. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19 %.
2. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
3. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht. Bei Vermietungen gelten einseitig vereinbarte Verlängerungsoptionen als provisionspflichtige Vertragslaufzeit.
4. Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, auch wenn Verträge rückgängig gemacht werden.
5. Einen Anspruch auf Provision haben wir auch dann, wenn der Empfänger eines der durch uns nachgewiesenen Objekte im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt. Der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Empfänger und dem Eigentümer des angebotenen Objektes ist nicht erforderlich. Der Provisionsanspruch entsteht mit dem öffentlich rechtlichen Eigentumsübertragungsakt.

§ 13 Entstehen und Fälligkeit der Maklerprovision

21. Der Provisionsanspruch/Maklerprovision von Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl entsteht und ist verdient, sobald aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl, der gewollte oder aber ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag bezüglich der von uns nachgewiesen und/oder vermittelten Gelegenheit zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt.
 22. Der Provisionsanspruch der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl bleibt auch dann bestehen, wenn der bereits abgeschlossene Hauptvertrag nachträglich einvernehmlich von den Vertragspartnern aufgehoben wird.
 23. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der von uns geleisteten Maklertätigkeit steht.
 24. Die Maklerprovision ist mit Wirksamkeit des Vertrages zur Zahlung fällig. Die Provision ist zahlbar unmittelbar nach Erhalt der Rechnung von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl.
 25. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner unverzüglich mitzuteilen.
 26. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
 27. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Provisionsforderung sind ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung, mit der aufgerechnet oder wegen derer das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden soll, sei nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt.
1. Unsere Vertragspartner sind nicht berechtigt, gegen uns gerichtete Ansprüche gleich welcher Art an Dritte abzutreten.

§ 14 Pflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden.
2. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen.
3. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

§ 15 Gerichtsstand

1. Auf das Vertragsverhältnis ist das deutsche Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.
2. Im kaufmännischen Geschäftsverkehr wird als Gerichtsstand Stuttgart vereinbart. Gerichtsstand und anwendbares Recht für Unternehmer ist Stuttgart, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

§ 16 Vollmacht, Schriftform,

28. Mitarbeiter der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl sind zu Verhandlungen/ Vereinbarungen bzgl. der Courtage/Maklerprovision nicht berechtigt.
1. Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

§ 17 Datenschutz

29. Der Interessent wird hiermit in Kenntnis gesetzt, dass seine Daten im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes von der Agentur für Immobilien – Alexandra Kittl in zulässiger Weise per EDV gespeichert und verarbeitet werden.

§ 18 Sonstiges

1. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.
2. 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.

§ 19 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Stand Mai 2009

DURCHGELESEN UND EINVERSTANDEN

Ort, Datum

Unterschrift Kunde