

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

## **Allgemein**

Die nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und sonstige Leistungen zwischen Hilgert Immobilien, Samuel Hilgert, Umlandstraße 16, 68519 Viernheim und dem Eigentümer als Auftraggeber (nachfolgend Auftraggeber genannt), sowie dem Kaufinteressenten bzw. Käufer (nachfolgend Käuferseite genannt). Ich behalte mir das Recht vor, meine allgemeinen Geschäftsbedingungen nachträglich und jederzeit zu ändern.

## **Art der Tätigkeit**

Meine Maklertätigkeit umfasst den Nachweis oder die Vermittlung zum Erwerb, Miete oder Pacht von Grundstücken, Häusern, Wohnungen, Gewerbeimmobilien und sonstigen Immobilien.

## **Haftungsausschluss**

Ich weise darauf hin, dass die Angaben meiner Immobilienangebote von den jeweiligen Auftraggebern bzw. von deren beauftragten Dritten stammen. Ich bin bemüht, die mir übermittelten Informationen auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich jedoch keine Haftung. Es ist Sache der Käuferseite diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin selbst zu überprüfen. Gesetzlich erforderliche Angaben, insbesondere Angaben gemäß des GEG (Gebäudeenergiegesetz), fordere ich beim Auftraggeber grundsätzlich an. Dieser kann die Herausgabe dieser Unterlagen bzw. Angaben jedoch verweigern. Demnach hafte ich nicht dafür, sollten diese Unterlagen und Angaben von mir nicht bereitgestellt worden sein, sowie ich nicht dafür hafte, dass auch diese Angaben vollständig und richtig sind.

## **Zustandekommen eines Vertrages (allgemein)**

Ein Vertrag entsteht dann, wenn zwei aufeinanderfolgende Willenserklärungen abgegeben werden, d.h. wenn ein Angebot erfolgt und dieses angenommen wird.

## **Maklervertrag mit der Käuferseite**

Ein Vertrag mit Hilgert Immobilien, Samuel Hilgert entsteht, wenn sich ein Kaufinteressent bzw. Vertragspartner mit mir oder unmittelbar mit meinem Auftraggeber (beim qualifizierten Makleralleinauftrag), aufgrund meiner Verkaufsbemühungen, wie bspw. des Erstellen und Inserieren eines Exposés, direkt in Verbindung setzt und Interesse zu dem Angebot äußert. Die Bekundung des Interesses bzw. das Anfordern eines Exposés gilt demnach schon als Angebot, welches ich mit dem Zusenden oder der Freigabe zur Einsichtnahme (Annahme) annehme. Dabei spielt die Art und Weise der Kontaktaufnahme keine Rolle.

## **Maklervertrag mit dem Auftraggeber**

Wenn mir ein Eigentümer bzw. ein Auftraggeber eine Immobilie zur Vermittlung anbietet, so kommt ein Maklervertrag erst dann zustande, wenn dieser seinen Willen dahingehend geäußert hat, dass daraus ein Vermittlungsauftrag klar hervorgeht. Dies ist dann bspw. der Fall, wenn ich schriftlich oder mündlich gebeten werde, mich um den Verkauf zu kümmern (Angebot). Nehme ich den Auftrag bzw. das Angebot an (Annahme), ist ein Vertrag entstanden. Der Vertrag zwischen dem Auftraggeber und mir wird in schriftlicher Form (Maklervertrag) festgehalten.

## **Besondere Pflichten für Auftraggeber und Käuferseite**

Ich schließe mit meinen Auftraggebern in der Regel nur qualifizierte Makleralleinaufträge ab. Dies bedeutet, dass meine Auftraggeber grundsätzlich verpflichtet sind neue Kaufinteressenten direkt an mich weiterzuleiten. Im Übrigen gilt dies auch für Makleranfragen oder andere Angebote. Es soll damit sichergestellt werden, dass der Verkauf nur aus meiner Hand erfolgt.

## **Weitergabe-Verbot**

Sämtliche Informationen in meinen Angeboten bspw. Exposés, Nachweisen, Vereinbarungen etc. sind ausschließlich für meine Auftraggeber und den Kaufinteressenten bzw. der Käuferseite bestimmt. Eine Weitergabe dieser Informationen an Dritte, ohne meine ausdrückliche Zustimmung, die zuvor schriftlich von mir eingeholt werden muss, ist daher ausdrücklich untersagt. Bei Verstößen behalte ich mir das Recht vor, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Kommt hierdurch sogar ein Kaufvertragsabschluss zustande, so ist mir die hierdurch entgangene Provision in voller Höhe inkl. Mehrwertsteuern von demjenigen zu erstatten, der oder die diesen Umstand zu verschulden hat.

## **Provisionsanspruch**

Mein Provisionsanspruch entsteht, sobald durch meine Vermittlungstätigkeit ein Kaufvertrag zustande gekommen ist, auch dann, wenn sich meine Vermittlungstätigkeit allein darauf beschränkt, dass ich lediglich den Kontakt zwischen Auftraggeber und Käuferseite oder andersherum hergestellt habe und ich dies mit einem Nachweis belegen kann. Demnach genügt es, dass meine Tätigkeit zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Die Provision ist mit dem notariellen Vertragsabschluss fällig.

Der Provisionsanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund eines Nachweises durch die Vertragspartner, der Erwerb zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag oder den Erwerb aus einer Versteigerung heraus erreicht wird. Dies gilt auch, wenn ein Vertrag über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Provision ist auch dann zu zahlen, wenn einem anderen als der gemäß Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder ein Teil- und Mehrerwerb am Objekt erfolgt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Im Falle eines vorzeitigen Entzuges des Auftrages durch den Auftraggeber übernehme ich keine Haftung für die bis dahin entstandenen Kosten der Käuferseite im Zuge der Kaufbemühungen wie etwa Kosten für die Finanzierung. Gleiches gilt im Falle eines vorzeitigen Zwischenverkaufs oder -vermietung. Ebenfalls tritt die gleiche Regelung in Kraft, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes eines Vertragspartners aufgelöst oder aus anderen, in seiner/ihrer Person liegenden Gründe rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der/die den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.

### **Provisionshöhe**

#### Bei der Vermittlung von Wohnraum oder Grundbesitz:

Die Provisionshöhe ergibt sich aus der Regelung der abgeschlossenen Provisionsvereinbarung oder falls eine solche Vereinbarung nicht vorliegt, aus der Regelung des Inserats. In der Regel beträgt meine Maklerprovision jeweils für Verkäufer/innen und Käufer/innen 3,57 % des Kaufpreises, inklusive der gesetzlichen MwSt. von 19 %. Dies entspricht der marktüblichen Maklerprovision unter Berücksichtigung geltender Gesetze.

### **Mitteilungspflicht**

Ich bin berechtigt, beim notariellen Vertragsabschluss anwesend zu sein. Ein Termin ist mir daher rechtzeitig mitzuteilen. Des Weiteren habe ich einen Anspruch auf Erhalt einer Kopie des Kaufvertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Erfolgen Vertragsverhandlungen und/oder ein Vertragsabschluss ohne meine Anwesenheit, so sind die Vertragspartner verpflichtet, sowohl über den Vertragsstand als auch über die Vertragskonditionen mir gegenüber Auskunft zu erteilen.

### **Maklerklausel im Kaufvertrag**

Die Vertragspartner verpflichten sich, bei Abschluss des notariellen Hauptvertrages (Kaufvertrages), dafür Sorge zu tragen, eine entsprechende Maklerklausel in den Kaufvertrag aufzunehmen, in welche meine Provision sichergestellt wird. Im Verstoß-Fall tragen die Vertragspartner die Beweislast für das Nichtbestehen eines Provisionsanspruches, sofern es zu einer Auseinandersetzung über die Frage der Provisionsverpflichtung kommt.

### **Doppeltätigkeit**

Ich behalte mir das Recht vor, sowohl für beide Vertragspartner tätig zu werden.

### **Haftungsbegrenzung**

Die Haftung von Hilgert Immobilien, Samuel Hilgert wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit meine Vertragspartner durch mein Verhalten keinen Körperschaden erleiden oder ihr Leben verlieren.

### **Salvatorische Klausel**

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.