

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkung

Die gefio - Gesellschaft für Immobilienökonomie mbH (nachfolgend nur „gefio“) ist insbesondere im Bereich der Immobilienberatung (Akquisitionsberatung, Nutzungsoptimierung, Portfolio-Management, Verkaufsförderung) sowie im Bereich der Vermittlung (Maklertätigkeit) von Grundstücken, Wohn- und Gewerbeobjekten und der Verwaltung tätig. Ihr liegt eine Genehmigung nach § 34 b und c Gewerbeordnung durch die Stadt Mülheim an der Ruhr vor. Der Erfüllung der Aufträge widmet sich die gefio mit größter Sorgfalt und in Wahrnehmung der Interessen ihrer Auftraggeber. Insbesondere der Abschluss eines Maklervertrages setzt dabei ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen dem Auftraggeber und der gefio voraus. Die Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Usancen und unter Einhaltung der Standesregeln des Berufsstandes, zu denen sich die gefio als Mitglied des IVD (Immobilienverband Deutschland) verpflichtet hat, sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Dabei soll die Einbeziehung der hier abgedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen in das jeweilige Vertragsverhältnis einem sachgerechten Ausgleich der gegenseitigen Rechte und Pflichten dienen.

Bei der Bezeichnung „Oberloskamp - Immobilien an der Ruhr“ handelt es sich um eine rechtlich geschützte „Marke“ der gefio – Gesellschaft für Immobilienökonomie mbH.

§ 1

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für jedes Tätigwerden der gefio. Sie sind Vertragsbestandteil durch Erteilung eines Auftrages, Rückfragen auf ein Angebot, stillschweigende (konkludente) Annahme eines Angebotes oder der Dienste der gefio bzw. der Verwendung der von der gefio erteilten Informationen.

§ 2

Geschäftsgegenstand der gefio ist u.a. der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Vertrages (Erwerb, Veräußerung, Vermietung oder sonstigen Verwertung) über bebaute und unbebaute Liegenschaften, insbesondere Industrie- und Gewerbeobjekte, Renditeobjekte, Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften sowie über Wohnräume und gewerbliche Räume (Bürohäuser, Ladenlokale, Produktions- und Lagerhallen etc.) ferner auch über Unternehmen und über Beteiligungen an Unternehmen sowie Immobilienfonds.

Eine Rechtsberatung oder Steuerberatung ist – sofern nicht Gegenteiliges ausdrücklich schriftlich vereinbart wird – nicht Gegenstand des Auftrages der gefio.

§ 3

Alle Angebote der gefio sind unverbindlich und freibleibend. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten.

§ 4

Die Angebote der gefio sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass die gefio der Weitergabe der Informationen schriftlich zugestimmt hat.

Sofern der Auftraggeber der gefio bereits Vorkenntnis von einer Abschlussgelegenheit hat, muss er dies der gefio unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 10 Werktagen nach Zugang des entsprechenden Angebotes durch die gefio, schriftlich anzeigen. Im Falle der nicht oder nicht fristgerecht erfolgenden Anzeige ist der Auftraggeber verpflichtet, der gefio eine Vertragsstrafe in Höhe der vereinbarten Provision zu zahlen, sofern eine Transaktion zu Stande kommt.

§ 5

Die gefio ist berechtigt, sämtliche Angebote und Informationen auch Dritten zu unterbreiten/ zu erteilen. Insbesondere ist die gefio zu einer Doppelvertretung berechtigt, so dass sie sowohl Käufer- wie auch die Verkäuferseite bzw. Mieter- wie auch Vermieterseite vertreten bzw. für diese tätig werden darf.

§ 6

Nebenabreden zu den Angeboten der gefio bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

§ 7

Sowohl für den Nachweis als auch für die Vermittlung eines Kauf- oder sonstigen Übertragungs-/Erwerbsvertrages ist der gefio vom Verkäufer und vom Käufer jeweils eine Provision in Höhe von je 3 % des Gesamtkaufpreises (einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden) oder des Ersatzgeschäftes, wie beispielsweise Erwerb von Geschäftsanteilen anstelle des entsprechenden Grundstücks bzw. Asset-Tausch, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu zahlen, soweit nichts anderes vereinbart wird.

Bei Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zzgl. des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalwert der Rente). Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle - nach billigem Ermessen der gefio - entweder der 25fache Jahreserbbauzins oder der zu erreichende Kapitalwert des Erbbaurechtes. Bei der Berechnung des Kapitalwertes ist der marktübliche Effektivzinssatz für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren bei 100 % Auszahlung anzusetzen.

Der Auftraggeber der gefio ist verpflichtet, im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages eine Klausel aufnehmen zu lassen, mit der bestätigt wird, dass er das Kaufobjekt aufgrund Nachweises/Vermittlung der gefio erhalten hat und er dieser die vereinbarte Provision schuldet.

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich mit der Teilnahme der gefio an notariellen Beurkundungsterminen einverstanden. Er wird die gefio rechtzeitig über solche Termine unterrichten.

§ 8

Für die Vermittlung von gewerblichen Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge hat der Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte der gefio bei Verträgen mit einer Laufzeit bis zu 5 Jahren eine Provision von 3 Monatsnettomieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu zahlen. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren hat er eine Provision in Höhe von 3 % der Nettomietsumme der Vertragslaufzeit, höchstens jedoch 3 % aus der 10-Jahres-Nettomietsumme zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu zahlen. Optionsrechte gelten als Verlängerung der Laufzeit im Umfang des Rechts auf Vertragsverlängerung und wurden bei der Berechnung berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die Provision nach der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit errechnet.

Sofern auf Wunsch des Vermieters eine für den Mieter „provisionsfreie Vermittlung“ eines Objektes angeboten wird, hat der Vermieter der gefio die eigentlich vom Mieter für die Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zu zahlende o.g. (Mieter-) Provision zu tragen.

§ 9

Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhält die gefio vom Mieter eine Provision von 2 Monatsmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

§ 10

Für die den Nachweis bzw. die Vermittlung eines Zwangsversteigerungserwerbs erhält die gefio vom Erwerber eine Provision entsprechend der Regelung in § 7.

§ 11

Für die Vermittlung eines Vorkaufsrechts erhält die gefio vom Berechtigten eine Provision in Höhe von 1 % des Verkehrswertes des Gesamtobjekts zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer; bei Ausübung des Vorkaufsrechtes weitere 2 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

§ 12

Der gefio steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt.

Die gefio hat gegenüber dem Auftraggeber einen Anspruch auf Ersatz der tatsächlichen auftragsbedingten Aufwendungen, sofern der Auftrag aus Gründen, die die gefio nicht zu vertreten hat, nicht zu einer erfolgreichen Vermittlung führt bzw. der Auftrag von Seiten des Auftraggebers gekündigt bzw. nicht vollzogen wird.

§ 13

Der gefio steht ein Vertragsstrafanspruch in Höhe der vereinbarten Provision gegen den Angebotsempfänger/Auftraggeber zu, wenn dieser das erhaltene Angebot bzw. die erhaltenen Informationen – ohne Zustimmung der gefio – an einen Dritten weitergibt oder diesem zugänglich macht und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in dessen Namen erwirbt, kauft, mietet oder pachtet. Als Dritte gelten insbesondere Ehepartner und Familienangehörige wie auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

§ 14

Alle Provisionen sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Geschäfts (Miet-, Kaufvertrag o.ä.) und zwar unabhängig von dessen Durchführung bzw. dessen Bestand.

§ 15

Im Falle des Zahlungsverzuges hat der Auftraggeber einen Verzugszins in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu zahlen, es sei denn, dass es sich bei ihm nicht um einen Verbraucher handelt, da in diesem Fall der Verzugszins 8 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt des Zahlungseingangs maßgebend. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens bleibt unberührt.

§ 16

Der Auftraggeber der gefio ist verpflichtet, dieser alle Angaben, die sie für die Durchführung des Auftrages benötigt, richtig, vollständig und unverzüglich zu erteilen. Ferner hat er die gefio unverzüglich über einen Vertragsabschluss, den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu informieren. Er ist verpflichtet, der gefio auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

§ 17

Ist der gefio ein Alleinauftrag erteilt worden, verpflichtet sich der Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben ihr keine weiteren Makler einzuschalten.

Der Auftraggeber ist zudem verpflichtet, etwaige Interessenten, die unmittelbar an ihn herantreten, an die gefio zu verweisen bzw. die gefio bei Verhandlungen hinzuzuziehen.

§ 18

Die gefio haftet - gleich aus welchem rechtlichen Grund – regelmäßig nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, sofern das Leben, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen betroffen ist. Bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haftet die gefio auch für leichte Fahrlässigkeit. Die Haftungsbeschränkungen gelten ebenfalls für die Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen der gefio. Die Haftung der gefio für positive Forderungsverletzung, Verschulden bei Vertragsabschluss und aus unerlaubter Handlung ist auf den Ersatz des typischen Schadens begrenzt.

Hinsichtlich einer Immobilie, einer Objekteinheit bzw. eines Projektes ist die gefio auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und/oder Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der (Objekt-)Angaben wird keine Haftung übernommen, da die Informationen auf Angaben Dritter (z.B. Verkäufer-/Vermieterangaben) beruhen. Darüber hinaus kann die gefio für die angebotenen Immobilienprodukte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften. Eine Bonitätsprüfung erfolgt nicht.

Die gefio gewährleistet bei Beratungsleistungen nicht den wirtschaftlichen Erfolg von betrieblichen Maßnahmen, zu denen sie geraten hat oder in deren Zusammenhang sie konsultiert wurde. Sie handelt insoweit nach bestem Wissen und Gewissen.

§ 19

Soweit die gefio im Rahmen von Hausverwaltertätigkeiten oder der Absatzförderung handwerkliche Dienste im Sinne von Gebäudedienstleistungen erbringt, erfolgen diese im Maßstab der Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten, wobei ein Anspruch auf die besondere Qualität eines Fachhandwerksbetriebes ausdrücklich nicht besteht; es wird lediglich eine Leistung mittlerer Art und Güte eines Hausverwaltungsunternehmens geschuldet.

§ 20

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit kein Verbraucher beteiligt ist, Mülheim an der Ruhr.

§ 21

Abweichungen von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nur mit schriftlicher Bestätigung der gefio wirksam. Die im Makleralleinauftrag oder im allgemeinen Maklervertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen gelten vorrangig zu diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die ergänzend heranzuziehen sind.

§ 22

Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam oder lückenhaft sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Unwirksame oder lückenhafte Regelungen sind durch solche zu ersetzen bzw. zu ergänzen, die dem ursprünglichen Vertragswillen der Parteien in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommen.