

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBESTIMMUNGEN

VORBEMERKUNG

Die Maklerfirma WohnTraumVermittlung Iris Gilberg Immobilienvertrieb, Emil-von-Behring-Straße 11 in 65520 Bad Camberg - kurz WTV genannt - widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Auftraggeber im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche (§§ 652 ff des BGB) unter Einhaltung der Standesregeln des Berufstandes.

§ 1 ART DER TÄTIGKEIT

Die Tätigkeit umfasst die Vermittlung und/oder den Nachweis von Grundstücken, Häusern, Geschäftsverkäufen, Verpachtungen, Wohnungs- und Gewerberaumvermietungen sowie grundstücksgleichen Rechten. Irrtum, Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter (Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden), die der WTV erteilt wurden. Die WTV ist stets bemüht über Vertragspartner oder Objekte möglichst vollständige und wahrheitsgemäße Angaben zu erhalten. Die WTV überprüft nicht die vom Vertragspartner erhaltenen Informationen auf deren Richtigkeit. Bei aller Sorgfalt kann die WTV keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Darüber hinaus kann die WTV nicht für die vom Eigentümer genannten objektbezogenen zugesicherten Eigenschaften eine Gewähr übernehmen und/oder für die Bonität der vermittelten Vertragspartner haften.

§ 2 MAKLERVERTRAG

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von einem oder mehreren Angeboten/Offerten der WTV Gebrauch machen **und** dies schriftlich, z. B. per Email oder SMS bestätigen. Mit dem Empfang des Angebots/der Offerte - per Post, E-Mail, Fax, Telefon, SMS durch das Internet oder auf andere Art und Weise - treten diese AGB in Kraft. Das Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergeben werden. Die Weitergabe an Dritte ohne die Zustimmung der WTV verpflichtet den Angebotsempfänger ggf. zur Zahlung der vollen Provision gemäß § 4 AGB, wenn der Dritte, an den das Immobilienangebot weitergegeben wird, den Vertrag abschließt.

§ 3 WIDERRUFSRECHT BEI MAKLERVERTRÄGEN

Mit der Novellierung des Verbraucherrechts am 13.06.2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Ihre Kunden schriftlich über ihr Widerrufsrecht zu belehren (§ 355 BGB). Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen Verträge, welche außerhalb unserer Geschäftsräume, oder über das Internet sowie per Telefon, E-Mail oder Brief (§ 312 BGB) geschlossen wurden, zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Der Widerruf ist zu richten an:

WohnTraumVermittlung Iris Gilberg, Emil-von-Behring-Straße 11, 65520 Bad Camberg

Fax.: 06434-90 88 36 oder Email: gilberg@wohntraumvermittlung.com

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Besondere Hinweise:

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben (§ 356 Abs. 4 BGB). Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachte Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

§ 4 PROVISIONSANSPRUCH

Nach § 652 BGB hat die WTV einen gesetzlichen Anspruch auf eine Provision, sofern diverse Anforderungen erfüllt sind. Dazu gehört insbesondere, dass Kausalität und ein wirksamer Hauptvertrag gegeben sind, Sie über Ihr Widerrufsrecht aufgeklärt wurden sowie ein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen wurde.

Der Maklervertrag ist in Textform abzuschließen (eine Willenserklärung ist auch per Email oder SMS möglich). Mündliche Vereinbarungen sind nicht zulässig.

Die Gebührenrechnung erfolgt aufgrund der abgeschlossenen Provisionsvereinbarung oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot/Offerte festgelegten Courtage. Bei Geschäftskauf, Pacht oder Miete gilt auch die Leistung einer Anzahlung oder die Übernahme eines Objektes als Vertragsabschluss. Gleiches gilt, wenn der Erwerb durch eine Versteigerung erfolgt. Die Provision ist mit dem Abschluss des Vertrages bzw. bei Zuschlagserteilung durch Versteigerung fällig. Sie ist zahlbar binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.

Der Courtageanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund eines Nachweises durch die WTV 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. Die Courtage ist jeweils ebenfalls 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 Courtage bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers durch gesetzliches Recht aufgelöst oder aus anderen, in seiner Person liegenden Gründe rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.

§ 5 PROVISIONSHÖHE

Grundsätzlich können in Sachen Provisionsvereinbarung mit der WTV vier verschiedene Varianten über die ortsübliche Provision genutzt werden:

- 1. Maklervertrag mit Verkäufer und Käufer. Teilung der Provision. Die Doppelprovision nach § 656c BGB:** Die WTV schließt mit beiden Parteien einen Maklervertrag. Verkäufer und Käufer bezahlen jeweils 50% der anfallenden Maklercourtage beim Haus- oder Wohnungskauf (Paritätische Aufteilung). Provisionsansprüche werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig. Kein Zahlungsnachweis erforderlich.
- 2. Maklervertrag mit Verkäufer mit Abwälzungsvorbehalt nach § 656d BGB:** Der Verkäufer schließt nur mit der WTV einen Maklervertrag. Provisionslast liegt grundsätzlich beim Verkäufer. Der Käufer trägt bis zu 50% durch Überenahmevereinbarung. Der Käufer muss erst seinen Provisionsanteil an die WTV zahlen, wenn der Verkäufer oder die WTV nachgewiesen haben, dass der Auftraggeberanteil (vom Verkäufer) gezahlt wurde (Überweisungsträger, Bankbeleg).
- 3. Maklervertrag mit Verkäufer ohne Abwälzungsvorbehalt nach § 652 BGB:** Der Verkäufer schließt nur mit der WTV einen Maklervertrag. Provisionslast liegt ausschließlich beim Verkäufer. Der Verkäufer zahlt die volle Provision an die WTV, wenn der Hauptvertrag zustande kommt.
- 4. Maklervertrag mit Käufer (Suchauftrag) nach § 652 BGB:** Der Käufer schließt nur mit der WTV einen Maklervertrag. Provisionslast liegt ausschließlich beim Käufer. Der Käufer zahlt die volle Provision an die WTV, wenn der Hauptvertrag zustande kommt.

Die Aufnahme einer deklaratorischen Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag ist grundsätzlich empfehlenswert und seitens der WTV erwünscht.

Die Vermittlungs- und Nachweisgebühr für den Kauf/Erwerb von Haus- und Grundbesitz beträgt in der Regel **insgesamt 5% des notariellen Gesamtkaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer**, sofern nicht eine andere Regelung oder eine dem käuflichen Erwerb gleichwertige Vereinbarung getroffen wurde.

Diese Regelung greift nur dann, wenn der Käufer auch der Verbraucher ist. Kaufen über die WTV Unternehmen oder Investoren die angebotenen Immobilien oder erwerben Sie über die WTV unbebaute Grundstücke, Zwei- und Dreifamilienhäuser oder Gewerbeimmobilien, so gilt beim Erwerb, dass der Käufer die volle Courtage zahlen muss.

Erfolgt aufgrund des Nachweises der WTV der Erwerb eines Objektes im **Zwangsversteigerungsverfahren**, so ist ebenfalls eine Courtage in Höhe von 5% des gezahlten Versteigerungserlöses zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen oder eine dem käuflichen Erwerb gleichwertige Vereinbarung geschlossen wurde.

Bei der **Vermietung von Wohnraum** gilt das sogenannte „**Bestellerprinzip**“. Die Courtage in Höhe von **zwei Netto- Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer** zahlt der, der bestellt: „Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungssuchende hat mit dem Wohnungsvermittler einen Maklervertrag geschlossen, bevor der Vermieter oder ein anderer Berechtigter den Wohnungsvermittler mit dem Angebot der Wohnräume beauftragt hat. Eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, ist unwirksam.“

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die Courtage aufgrund der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit berechnet. Bei einem Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zuzüglich des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalbarwert der Rente).

§ 6 MEHRWERTSTEUER

Die Erhebung der Mehrwertsteuer erfolgt nach dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz.

§ 7 VERTRAGSBRUCH, AUFWENDUNGSERSATZ

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers / des Interessenten / des Käufers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruches verhindert, berechtigt die WTV insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes, eine Entschädigungszahlung in Höhe des möglichen bzw. vereinbarten Provisionsanspruches, mindestens jedoch 1.500 €. Dem Auftraggeber bleibt vorbehalten eine niedrige Vertragsstrafe/ Aufwendungsersatz nachzuweisen.

§ 8 DOPPELTÄTIGKEIT, VERWEISPFLICHT

Die WTV ist grundsätzlich berechtigt sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig zu sein. Ist dem Empfänger das durch die WTV nachgewiesene Objekt bekannt, so ist er verpflichtet, dies der WTV schriftlich, innerhalb 7 Tagen mitzuteilen und auf Verlangen hin nachzuweisen. Bei erteiltem Makler- Alleinauftrag sind direkte oder auch durch andere Makler benannte Interessenten unverzüglich an den allein beauftragten Makler zu verweisen.

§ 9 GELDWÄSCHEGESETZ (Wenn die WTV Sie nach dem Personalausweis fragt)

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Immobilienmakler beim Immobilienkauf die Identität ihrer Kunden (Käufer und Verkäufer) feststellen. Immobilienmakler im Sinne dieses Gesetzes ist jede Person, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt.

Die WTV ist daher verpflichtet, sich die Personalausweise beider Parteien des Kaufvertrags, also vom Käufer und vom Verkäufer, zeigen zu lassen und vollständige Kopien der Dokumente anzufertigen oder sie vollständig optisch digital zu erfassen. Das Abschreiben oder die reine Erfassung im Rahmen eines Dokumentationsbogens genügen alleine nicht. (Wird der neue Personalausweis kopiert, sind die sechsstellige Nummer und die Unterschrift (Vorderseite) sowie die Augenfarbe und Körpergröße (Rückseite) grundsätzlich zu schwärzen.) Außerdem muss die WTV prüfen, ob ihre Kunden im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handeln. Ist letzteres der Fall, muss der wirtschaftlich Berechtigte ermittelt und identifiziert werden. Dazu muss bei juristischen Personen des Privatrechts oder einer eingetragenen Personengesellschaft ein Registerauszug (aus dem Transparenzregister, Handels- oder Vereinsregister) eingeholt werden.

Ebenso müssen die beiden Parteien eines Miet- oder Pachtvertrags mit einer monatlichen Miete oder Pacht von mehr als 10.000 Euro (Nettokaltmiete) identifiziert werden, wenn die Parteien hinreichend feststehen.

Sind für die Vertragsparteien mehrere Immobilienmakler tätig, so muss jeder Makler nur die Seite identifizieren, für die er handelt. Hierdurch soll eine Doppelidentifizierung (z. B. bei Gemeinschaftsgeschäften) vermieden werden.

Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind Sie als Kunde verpflichtet, dem Immobilienmakler die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Unterlagen oder Ausweis zur Erfassung vorzulegen.

Die WTV muss Verkäufer und Käufer jedoch erst identifizieren, **wenn ein ernsthaftes Kaufinteresse besteht**. Dies ist einer der zentralen Bestandteile des geänderten Geldwäschegesetzes, welches am 26. Juni 2017 in Kraft getreten ist. Von einem ernsthaften Kaufinteresse ist nach der Gesetzesbegründung spätestens dann auszugehen, wenn einer der Beteiligten von dem anderen den Kaufvertrag im Entwurf erhalten hat. Darüber hinaus kann ein ernsthaftes Interesse am Abschluss des Kaufvertrags

angenommen werden, wenn der (voraussichtliche) Käufer mit dem (möglichen) Verkäufer oder dem Makler eine Reservierungsvereinbarung oder einen Vorvertrag abgeschlossen oder eine Reservierungsgebühr an den Makler entrichtet hat.

§ 10 HAFTUNG

Die WTV unterhält sowohl eine Vermögensschadens- Haftpflichtversicherung als Betriebshaftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden. Die Haftung der WTV ist - ausgenommen bei Vorsatz - auf die Höhe der jeweiligen Versicherungsleistungen der Versicherungsgesellschaft beschränkt.

§ 11 VERJÄHRUNG

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen die WTV beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregeln im Einzelfall für die WTV zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 12 NEBENABREDEN

Nebenabreden zu den Angeboten der WTV bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

§ 13 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Bad Camberg vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 14 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine der Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle einer unwirksamen Bestimmung tritt eine, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

§ 15 VORDRUCKE/FORMULARE

Auf der Website der WTV: www.wohntraumvermittlung.com finden Sie die Formulare zum Widerrufsrecht, zur Datenschutzerklärung und zum Maklervertrag.