

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma KASTELL Immobilien GmbH ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerliches Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages. Gastgewerbliche Beratung unter der KASTELL Marke KommGAST beinhalten keine Rechts- oder Steuerberatung.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen der KASTELL Immobilien GmbH und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter / Verpächter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass die KASTELL Immobilien GmbH ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande. Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich. Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande. Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt der KASTELL Immobilien GmbH Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEGVerwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

6. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot der KASTELL Immobilien GmbH als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, eMail oder Faxbrief an die KASTELL Immobilien GmbH. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

7. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom KASTELL Immobilien GmbH erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber der KASTELL Immobilien GmbH ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber der KASTELL Immobilien GmbH Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

8. Doppeltätigkeit

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf die KASTELL Immobilien GmbH sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf die KASTELL Immobilien GmbH nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

9. Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber der KASTELL Immobilien GmbH und dem Kunden der KASTELL Immobilien GmbH oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber der KASTELL Immobilien GmbH zur Zahlung der Provision verpflichtet. Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber der KASTELL Immobilien GmbH und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an die KASTELL Immobilien GmbH zu bezahlen. Desweiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

10. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Unsere Provisionen sind im jeweiligen Angebot angegeben. Im Allgemeinen betragen diese:

- bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten: 2,38 Monatsmieten inkl. 19 % Mehrwertsteuer, bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete die durchschnittliche Monatsmiete bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet
- bei gewerblichen Mietobjekten:
 - bei einer Laufzeit von unter 5 Jahren beträgt die Provision 2,5 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. 19% MwSt. (= 2,975 Monatsmieten)
 - bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 3,57 Monatsmieten)
 - bei Vereinbarung von Verlängerungsoptionsrechten erhöht sich die Provision jeweils um eine weitere Monatsmiete inkl. Nebenkosten zzgl. 19 % gesetzlicher MwSt. (= 1,19 Monatsmieten)
- bei Kaufobjekten: 5,95 % des notariellen Verkaufspreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Käufer. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gilt ab dem 23.12.2020 die Teilung der Provision – das bedeutet 2,97 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer als Käuferprovision und 2,97 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer als Verkäuferprovision.
- bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten: jeweils 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer des Wertes des zu übertragenden Anteils bzw. der zu übertragenden Anteile vom Übertragenden und vom Übernehmer. Bei der Berechnung des Anteilswertes ist der Wert des Gesellschaftsanteils zugrunde zu legen. Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung der KASTELL Immobilien GmbH ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag). Vereinbarte Kosten oder Pauschvergütungen bei Aufträgen der KommGAST gastgewerblichen Beratung sind gemäß der schriftlichen Auftragserteilung und der darin vereinbarten Zahlungstermine verdient und fällig.

11. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, der KASTELL Immobilien GmbH die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25% der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

12. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt die KASTELL Immobilien GmbH nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber der KASTELL Immobilien GmbH eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

13. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch der KASTELL Immobilien GmbH entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

14. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber der KASTELL Immobilien GmbH unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll die KASTELL Immobilien GmbH die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist.

15. Haftung, Haftungsbegrenzung

Die KASTELL Immobilien GmbH hat die an den Auftraggeber weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt die KASTELL Immobilien GmbH keine Haftung. Die Haftung der KASTELL Immobilien GmbH ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Auftraggeber durch das Verhalten der KASTELL Immobilien GmbH keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

16. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfanges beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

17. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

18. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz der KASTELL Immobilien GmbH (hier: Heilbronn). Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.
Flein, den 26.02.2021 KASTELL Immobilien GmbH