

## Allgemeine Geschäftsbedingungen Fa. Clavis Bavaria Immobilien GmbH

**1.** Die Firma Clavis Bavaria Immobilien ist ausdrücklich berechtigt, Nachweis- und Vermittlungstätigkeit als Makler für beide Kauf- bzw. Miet- oder Pacht- Vertragsparteien auszuüben. Sie ist berechtigt, zum Zwecke des Nachweises oder der Vermittlung eines Vertragsabschlusses die Daten des Empfängers an den Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter weiter zu geben. Die Tätigkeit erfolgt für Käufer in jedem Fall und Mieter/ Pächter von gewerblichen Objekten provisionspflichtig, falls nichts anderes vereinbart oder ausgewiesen worden ist und für Verkäufer und Vermieter/ Verpächter ebenso provisionspflichtig, falls nichts anderes vereinbart oder ausgewiesen worden ist.

**2.** Diese AGB sind von den Empfängern unserer Angebote angenommen und deren Maklerauftrag gilt als erteilt, wenn sie von unseren Angeboten Gebrauch machen oder darüber Verhandlungen führen. Ein Maklerauftrag kommt auch zustande, wenn Fa. Clavis Bavaria mündlich mit der Vermittlung einer Immobilie beauftragt wird. Ein solcher mündlicher Maklerauftrag läuft zunächst ohne Befristung. Änderungen der Konditionen eines Maklerauftrags sind, falls nichts anderes vereinbart ist, schriftlich mit einer 8-Wochen-Frist vor Eintreten der Konditionsänderungen der Fa. Clavis Bavaria mitzuteilen, ebenso eine Kündigung des Maklerauftrags.

**a.** Ändert der Auftraggeber eines Maklerauftrags (falls nichts anderes vereinbart wurde) ohne Fristeinholung die Konditionen für die Vermittlung nachteilig für den Vermittler (zB. Preiserhöhung) oder bricht er ohne fristgerechte Kündigung die Verkaufs-, Vermietungs- oder Verpachtungsabsicht ab, ist der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter verpflichtet, Fa. Clavis Bavaria eine Aufwandsentschädigung (Kosten für Marketing, Arbeits- und Fahrtaufwendungen) in Höhe von 1 000,00 € zuzügl. MwSt. pauschal (ohne Nachweis) zu bezahlen. Im Fall höherer Aufwendungen sind diese nach Nachweis durch Fa. Clavis Bavaria in entsprechender Höhe zu ersetzen. Diese Aufwandsentschädigung ist nach Rechnungsstellung sofort fällig. Hierfür genügt zudem die schriftliche Bestätigung der Fa. Clavis Bavaria über eine nicht fristgerechte Konditionsänderung bzw. über das Clavis Bavaria mitgeteilte nicht fristgerechte Ende der Verkaufs-Vermietungs- und Verpachtungsabsicht. Clavis Bavaria ist berechtigt, Maklerverträge bei nachweislich falschen Angaben des Verkäufers/ Vermieters/ Verpächters zur betreffenden Immobilie fristlos zu kündigen und den bis dahin entstandenen Aufwand für die Vermittlung der betreffenden Immobilie dem Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter wie oben beschrieben in Rechnung zu stellen.

**b.** Lehnt der Auftraggeber über Fa. Clavis Bavaria vermittelte für den Vertragsschluß geeignete Kauf-, Miet- oder Pachtinteressenten ohne gravierende Gründe ab, die an der Vertragserfüllung berechtigt Zweifel zulassen (zB. mangelnde Bonität), ist der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter verpflichtet, Fa. Clavis Bavaria die für diese Immobilie vorgesehene Käufer-/ Mieter-/ oder Pächterprovision zu ersetzen zusätzlich zur vereinbarten Verkäufer-/ Vermieter- oder Verpächterprovision. Hierfür genügt der schriftliche Nachweis, daß ein Kauf-, Miet- oder Pachtinteressent einen entsprechenden Vertrag unterschrieben hätte. Diese Provision ist nach Rechnungsstellung sofort fällig.

**c.** Bei Vertragsende (bei jeder Art von Maklervertrag bezgl. Verkauf) ist im Fall eines nicht erfolgten Verkaufs – vertragsgemäße Verkaufsbemühungen durch Fa. Clavis Bavaria während der Vertragslaufzeit vorausgesetzt – vom Verkäufer eine Pauschalsumme von 1 000,00 € zuzgl. MwSt. für objektbezogene Aufwendungen an Fa. Clavis Bavaria zu erstatten.

**3.** Der Empfänger eines Angebots der Clavis Bavaria Immobilien ist zur Zahlung der Provision verpflichtet, wenn er oder Dritte nach Erhalt des Angebots unmittelbar oder mittelbar von dem Angebot Gebrauch machen und die Kenntnis ursächlich für einen Vertragsschluss geworden ist oder aufgrund der Kenntnis auch bei einem bereits bekannten Objekt eine Nachverhandlung des Preises erfolgreich erfolgte ( z.B. Kauf, Verkauf, bindender Vorvertrag, Pacht, Miete, Tausch, Teilhaberschaft).

Sollte sich durch einen durch Fa. Clavis Bavaria vermittelten Kauf/ Miete oder Pacht eine weitere Kauf-/ Miet- oder Pachtmöglichkeit, zB. für Nachbargrundstücke oder - Wohnungen, ergeben, und dies nachweisbar in unmittelbarem Zusammenhang mit Kauf/ Miete/ Pacht der Erstimmobilie stehen, besteht auch für dieses Folgegeschäft ein Provisionsanspruch der Fa. Clavis Bavaria gegenüber dem Käufer/ Mieter/ Pächter.

Sollten vereinbarte Besichtigungstermine durch Miet- oder Kaufinteressenten ohne rechtzeitige Absage (spätestens 8 Stunden vor Termin) versäumt werden, ist Fa. Clavis Bavaria berechtigt, entstandenen Aufwand an Zeit und Fahrkosten in Rechnung zu stellen.

Als Stundensatz wird 55,00 € und als Fahrtpauschale wird innerhalb 30 km Gesamtstrecke 25,00 € zuzügl. MwSt. berechnet. Grundsätzlich können Fahrleistungen der Fa. Clavis Bavaria für Interessenten (Hol- und Bringdienste zu Besichtigungsterminen) nach gefahrener Strecke und Zeit ebenso den Interessenten in Rechnung gestellt werden.

**4.** Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind streng vertraulich. Sie sind nur für den Empfänger bestimmt. Die unbefugte Weitergabe der nachgewiesenen Kauf-, Miet- oder Pachtgelegenheit an Dritte führt in voller Höhe zur Provisionspflicht, wenn der Dritte den Hauptvertrag abschließt. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf/ Objektreservierung/ Vermietung durch den Vermieter/ Verkäufer an Dritte ist ausdrücklich vorbehalten. Allein das Angebot führt zu keinem Rechtsanspruch auf Abschluß eines Kauf-Miet- oder Pachtvertrags. Weitergabe der Objektinformationen an Dritte führt zu Schadenersatzanspruch!

**5.** Folgende Käufer-/Mieter-/Pächterprovision und Verkäufer-/ Vermieter-/ Verpächter-provision ist an Clavis Bavaria Immobilien zu zahlen, wenn im jeweiligen Angebot nichts anderes angegeben oder nichts anderes vereinbart worden ist:

**a.** bei Kauf von Haus- und Grundbesitz sowie Eigentumswohnungen 3,57 % inkl. MwSt. des vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreises, mindestens jedoch 2000.-€ zuzügl. MwSt.; Gesamtkaufpreis bedeutet hier: Kaufpreis zuzüglich eventuell vereinbarter Nebenleistungen (z.B. Verrechnung von Gegenleistungen, Sachleistun- gen, Geh- und Fahrtrechten, etc...)

- b.** bei gewerblichen Vermietungen oder Verpachtungen 3,0 Monatskaltmieten zuzügl. MwSt.,
- c.** bei Vermietung von Wohnimmobilien je nach Vereinbarung.

Die MwSt. beträgt derzeit 19 %. Bei Änderung erfolgt die Anpassung in der o.g. Provisionsberechnung auf Basis gleichbleibender Netto-Positionen. Bei nicht fristgerechter Zahlung der Maklerprovision ist Fa. Clavis Bavaria berechtigt, einen Verzugszins in Höhe von 5% v.H. über dem jeweils gültigen Basissatz der EZB zu erheben.

**6.** Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung bzw. aufgrund unseres Nachweises ein Kauf-, Miet- oder Pacht-Vertrag zustande gekommen ist oder aufgrund der Konditionen der Maklerbeauftragung eine Provisionspflicht eingetreten ist. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn aus Gründen, die durch uns nicht zu vertreten sind, der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter oder Käufer/ Mieter/ Pächter von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht oder durch Einwirkung Dritter (z.B. gemeindliches Vorkaufsrecht) der Kaufvertrag nicht rechtswirksam werden kann. Die Provision ist mit Vertragsabschluss fällig und zahlbar.

**7.** Falls dem Empfänger die Gelegenheit zu dem gewünschten Vertragsschluss über ein von uns nachgewiesenes Objekt bei Empfang des Angebots bereits bekannt ist, ist er verpflichtet, uns dies innerhalb von drei Tagen unter Benennung des Anbieters und unter Vorlage des Angebotes oder seiner sonstigen Informationsquelle schriftlich oder in Textform mitzuteilen, ansonsten besteht auch hier Provisionspflicht.

**8.** Zu Besichtigungen und Vertragsverhandlungen ist in jedem Fall unsere Firma hinzuzuziehen. Wir haben Anspruch auf Benennung der Vertragsparteien, auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine Vertragsabschrift inkl. aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Bei Besichtigungen und Verhandlungen mit möglichen Vertragspartnern oder gar Vertragsschluss ohne Zuziehen der Fa. Clavis Bavaria (während der Laufzeit des Maklerauftrags) ist in jedem Fall eines Vertragsschlusses mit diesen, auch unbegrenzt nach der Laufzeit eines Maklerauftrags, der Käufer/ Mieter/ Pächter sowie der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter in voller Höhe provisionspflichtig. Falls der Käufer/ Mieter/ Pächter in diesem Fall die Provisionszahlung verweigert (z.B. da der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter ihn nicht über den Maklerauftrag an Fa. Clavis Bavaria informiert hat), ist in diesem Fall der Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter, der nicht mit Fa. Clavis Bavaria zusammengearbeitet hat und Fa. Clavis Bavaria keine Möglichkeit für den Kontakt (z.B. Ausfüllen eines Vermittlungsnachweises) mit dem Interessenten gegeben hat, ersatzweise zusätzlich zur eigenen Provision provisionspflichtig. Diese Provisionen sind nach Rechnungsstellung sofort fällig. Diese Bestimmungen (unter 8) gelten, falls hierzu keine Änderungen ausdrücklich schriftlich vereinbart worden sind.

Jeder Interessent ist verpflichtet, sämtliche Verhandlungen bezüglich des über Clavis Bavaria vermittelten Objekts ausschließlich über Fa. Clavis Bavaria zu führen und direkt mit dem Verkäufer oder Dritten (z.B. Notariaten) keinerlei Verhandlungen zu führen und Vereinbarungen zu treffen ohne Zuziehung und Kenntnis eines berechtigten Vertreters der Fa. Clavis Bavaria oder zumindest ohne dessen Zustimmung.

**9.** Abweichungen von unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nur mit schriftlicher Bestätigung der Firma Clavis Bavaria Immobilien GmbH. wirksam.

**10.** Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam werden, so sind diese durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung am nächsten kommen. Alle anderen Bestimmungen bleiben wirksam.

**11.** Die Angaben in den Angeboten und Exposés stammen vom Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter. Überprüfungen erfolgen im Rahmen der gewöhnlichen Sorgfaltspflicht. Die Haftung für Schäden aus diesen Angaben wird ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines unserer gesetzlichen Vertreter oder eines unserer Erfüllungsgehilfen beruht. Dies gilt insbesondere für die Höhe des Kaufpreises oder der Miete/ Pacht, die durch Clavis Bavaria an Interessenten weitergegebenen Informationen zu den Immobilien wie Fläche, Zustand Baujahr usw. sowie für eventuelle Mängel des Vertragsobjekts. Ebenso gilt dies für die Angaben der Käufer/ Mieter/ Pächter im Rahmen Ihrer Selbstauskunft/ Bonitätsprüfung. Eine Verpflichtung zu Verkauf/ Vermietung/ Verpachtung grundsätzlich oder zu einem bestimmten Preis besteht auch bei Abschluß eines Maklervertrags ausdrücklich zu keinem Zeitpunkt, Haftung hierfür wird grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso wird jegliche Haftung für von Clavis Bavaria Immobilien vorgelegte Formulare wie Mietverträge usw. grundsätzlich ausgeschlossen. Die Sorgfaltspflicht in der Überprüfung und die Haftung hierfür trägt stets ausschließlich der Unterzeichnende.

Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung durch uns oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung durch einen unserer gesetzlichen Vertreter oder durch einen unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.

**12.** Die Vermittlung von Dienstleistungen und anderen Leistungen von Partnerfirmen erfolgt für unsere Kunden, soweit nichts anderes vereinbart wird, kostenfrei. Eine Haftung für diese Leistungen von Partnerfirmen wird von uns ausgeschlossen.

Eine Rechtsberatung erfolgt durch unsere Firma bzw. deren Vertreter ausdrücklich nicht.

Wir verweisen darauf, daß steuerliche Auswirkungen von Immobiliengeschäften mit dem zuständigen Finanzamt bzw. einem Steuerberater zu klären sind. Fa. Clavis Bavaria Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Verwendbarkeit des Vertragsobjekts für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers oder Verkäufers.

### **13. Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG**

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Firma Clavis Bavaria Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Clavis Bavaria Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung  
Littenstraße 10

10179 Berlin

Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

#### **14. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Passau**

Stand Februar 2017