

## **AGB**

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bereich Immobilienverwaltung und -betreuung

### 1. Allgemeines

Unsere Lieferungen, Leistungen, Angebote und sonstigen rechtsgeschäftlichen Handlungen erfolgen ausschließlich aufgrund dieser Geschäftsbedingungen. Diese gelten somit auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen, auch wenn sie nicht nochmals ausdrücklich vereinbart werden. Spätestens mit der Entgegennahme der Leistung gelten diese Bedingungen als angenommen. Grundlage aller mit uns abgeschlossener Verträge bilden diese Bedingungen. Gegenbestätigungen des Leistungsempfängers unter Hinweis auf seine Geschäfts- bzw. Einkaufsbedingungen wird hiermit widersprochen. Abweichungen von diesen Geschäftsbedingungen sind nur wirksam, wenn sie von uns schriftlich bestätigt werden.

### 2. Angebot und Vertragsschluss

Unsere Angebote sind grundsätzlich freibleibend und unverbindlich. An die darin enthaltenen Preisangaben halten wir uns 2 Monate ab Angebotserstellung gebunden. Annahmeerklärungen und sämtliche Bestellungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit unserer schriftlichen oder fernschriftlichen Bestätigung. Das gleiche gilt für Ergänzungen, Abänderungen oder Nebenabreden. Zeichnungen, Abbildungen, Maße, Gewichte oder sonstige Leistungsdaten sind nur verbindlich, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart wird. Unsere Mitarbeiter sind nicht befugt, mündliche Nebenabreden zu treffen oder mündliche Zusicherungen zu geben, die über den Inhalt des schriftlichen Vertrages hinausgehen.

### 3. Preise

Soweit nicht anders angegeben, verstehen sich alle aufgeführten Preise zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Zusätzliche Lieferungen und Leistungen (Zusatzleistungen) werden gesondert berechnet.

### 4. Lieferung und Leistung

Termine oder Fristen, die verbindlich oder unverbindlich vereinbart werden können, bedürfen der Schriftform. Vereinbarte Lieferfristen beginnen erst nach völliger Klarstellung aller Ausführungseinzelheiten sowie der Abklärung aller technischen Fragen und setzen die Erfüllung aller anderen erforderlichen Mitwirkungspflichten des Leistungsempfängers voraus. Leistungsverzögerungen aufgrund höherer Gewalt und aufgrund von Ereignissen, die uns die Leistung wesentlich erschweren oder unmöglich machen (Streik, Aussperrung, behördliche Anordnungen, etc.) sind auch bei verbindlich vereinbarten Fristen und Terminen von uns nicht zu vertreten. Sie berechtigen uns, die Leistung um die Dauer der Behinderung zzgl. einer angemessenen Anlaufzeit hinauszuschieben oder wegen des noch nicht erfüllten Teils ganz oder teilweise vom Vertrag zurückzutreten.

### 5. Teilleistungen

Wir sind zu Teilleistungen jederzeit berechtigt.

### 6. Gefahrübergang

(1) Mit der Übergabe der verkauften Sache geht die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung auf den Leistungsempfänger über. Von der Übergabe an Gebühren dem Leistungsempfänger die Nutzungen und trägt er die Lasten der Sache.

(2) Wird der Leistungsempfänger eines Grundstücks oder eines eingetragenen Schiffs oder Schiffsbauwerks vor der Übergabe als Eigentümer in das Grundbuch, das Schiffsregister oder das Schiffsbauregister eingetragen, so treten diese Wirkungen mit der Eintragung ein.

(3) Versendet der Leistungserbringer auf Verlangen des Leistungsempfängers die verkaufte Sache nach einem anderen Ort als dem Erfüllungsort, so geht die Gefahr auf den Leistungsempfänger über, sobald der Leistungserbringer die Sache dem Spediteur, dem Frachtführer oder der sonst zur Ausführung der Versendung bestimmten Person oder Anstalt ausgeliefert hat.

(4) Hat der Leistungsempfänger eine besondere Anweisung über die Art der Versendung erteilt und weicht der Leistungserbringer ohne dringenden Grund von der Anweisung ab, so ist der Leistungserbringer dem Leistungsempfänger für den daraus entstehenden Schaden verantwortlich.

## 7. Mängel der Sache

Ist unsere Leistung mangelhaft, so sind wir nach unserer Wahl zunächst zur Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) berechtigt. Schlägt die Nacherfüllung fehl, kann der Leistungsempfänger grundsätzlich nach seiner Wahl vom Vertrag zurücktreten, den Preis mindern, Schadensersatz oder den Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen. Der Leistungsempfänger muss offensichtliche Mängel innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Empfang der Leistung schriftlich anzeigen; andernfalls ist die Geltendmachung des Mängelanspruchs ausgeschlossen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Mängel, die auch bei sorgfältiger Prüfung innerhalb der Frist nicht entdeckt werden können, sind uns unverzüglich nach Entdeckung schriftlich mitzuteilen. Den Leistungsempfänger trifft die volle Beweislast für sämtliche Anspruchsvoraussetzungen, insbesondere für den Mangel selbst, für den Zeitpunkt der Feststellung des Mangels und für die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge. Die Rechte des Leistungsempfängers wegen eines Mangels des gelieferten Produkts verjähren nach 2 Jahren ab Ablieferung der Sache.

## 8. Eigentumsvorbehalt

Bis zur Erfüllung aller Forderungen (einschließlich sämtlicher Saldoforderungen aus dem Kontokorrent), die uns aus jedem Rechtsgrund gegen den Leistungsempfänger jetzt oder zukünftig zustehen, werden uns die folgenden Sicherheiten gewährt, die wir auf Verlangen nach unserer Wahl freigeben, soweit ihr Wert die Forderungen um mehr als 20 % übersteigt. Die Ware bleibt unser Eigentum. Verarbeitung oder Umbildung erfolgen stets für uns als Hersteller, jedoch ohne Verpflichtung für uns. Wird die Ware mit anderen Gegenständen vermischt, verbunden oder verarbeitet, so tritt der Leistungsempfänger, soweit wir nicht ohnehin Miteigentümer der neuen Sache nach dem Verhältnis des Wertes der Vorbehaltsware (Einstandspreise) zu dem der anderen Ware im Zeitpunkt der Vermischung, Verbindung oder Verarbeitung geworden sind, schon jetzt sein Eigentum bzw. Miteigentums- und Besitzrecht an der neuen Gesamtheit an uns ab und verwahrt sie unentgeltlich für uns. Geräte, an denen uns Miteigentum zusteht, werden nachfolgend als Vorbehaltsware bezeichnet. Der Leistungsempfänger ist berechtigt, die Vorbehaltsware im ordnungsgemäßen Geschäftsgang zu verarbeiten und zu veräußern, solange er nicht in Verzug ist. Verpfändungen oder sonstige Sicherungsübereignungen sind unzulässig. Die aus dem Weiterverkauf oder einem sonstigen Rechtsgrund (Versicherung, unerlaubte Handlung) bzgl. der Vorbehaltsware entstehenden Forderungen (einschließlich sämtlicher Saldoforderungen aus dem Kontokorrent) tritt der Leistungsempfänger bereits jetzt sicherungshalber in vollem Umfang an uns ab. Wir ermächtigen den Leistungsempfänger widerruflich, die an uns abgetretenen Forderungen für eigene Rechnung und im eigenen Namen einzuziehen. Diese Einzugsermächtigung kann von uns widerrufen werden, wenn der Leistungsempfänger seinen Zahlungsverpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt. Bei Zugriffen Dritter auf die Vorbehaltsware wird der Leistungsempfänger auf unser Eigentum hinweisen und uns unverzüglich benachrichtigen. Bei vertragswidrigem Verhalten des Leistungsempfängers sind wir berechtigt, nach Rücktritt vom Vertrag die Herausgabe der Vorbehaltsware oder ggf. die Abtretung des Herausgabeanspruchs des Leistungsempfängers gegenüber Dritten zu verlangen. Der Leistungsempfänger verpflichtet sich, die zur Geltendmachung unserer Rechte erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die hierzu erforderlichen Unterlagen auszuhändigen.

## 9. Zahlung

Bei Leistung auf Rechnung müssen die Modalitäten gesondert vereinbart werden. Sollte der Leistungsempfänger die gesondert vereinbarten Zahlungsbedingungen nicht einhalten, so erfolgen keine weiteren Leistungen ohne Ankündigung. Wir sind berechtigt, trotz anderslautender Bestimmungen des Zahlungsempfängers Zahlungen zunächst auf dessen ältere Schuld anzurechnen und den Leistungsempfänger über die Art der erfolgten Verrechnung zu informieren. Sind bereits Kosten und Zinsen entstanden, so sind wir berechtigt, die Zahlung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptforderung anzurechnen. Eine Zahlung gilt dann als erfolgt, wenn wir über den Betrag verfügen können. Schecks und Wechsel werden nicht angenommen. Gerät der Leistungsempfänger in Verzug, so sind wir

berechtigt, von dem betreffenden Zeitpunkt ab Zinsen in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz zu berechnen. Wir behalten uns vor, einen höheren Verzugsschaden nachzuweisen und geltend zu machen. Bei Zahlungsverzug werden alle gewährten Rabatte, Skonti und sonstigen Vergütungen hinfällig. Ferner können wir weitere Leistungen auf diesen sowie auf andere Verträge ganz oder teilweise zurückhalten oder ablehnen und die sofortige Bezahlung aller Leistungen, Vorauskasse sowie bei Verschulden Schadensersatz verlangen. Die vorausgenannten Rechte stehen uns auch dann zu, wenn hinsichtlich des Leistungsempfängers, seiner Gesellschafter oder der Unternehmen seines Bereichs Umstände bekannt werden, die die Kreditwürdigkeit zweifelhaft erscheinen lassen. Bestehen solche Verhältnisse bei einem Wechselbeteiligten, so können wir sofortige Barzahlung verlangen. Aufrechnungsrechte stehen dem Leistungsempfänger nur zu, wenn seine Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder von uns anerkannt sind. Außerdem ist er zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts insoweit befugt, als sein Gegenanspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht.

## 10. Haftungsbeschränkung

Wir haften nicht bei fahrlässiger Verletzung unwesentlicher Vertragspflichten. Die vorstehende Haftungsbeschränkung betrifft nicht die Ansprüche des Leistungsempfängers aus Produkthaftung. Weiter gilt die Haftungsbeschränkung nicht bei uns zurechenbaren Körper- und Gesundheitsschäden oder bei Verlust des Lebens des Leistungsempfängers. Wir übernehmen keinerlei Haftung für Lieferungen und Leistungen durch Dritte. Ebenfalls schließen wir jegliche Verantwortung für Preisangaben, Terminzusagen sowie Verfügbarkeitsangaben durch Dritte aus.

## 11. Gewerbliche Schutzrechte

Wir sind dem Leistungsempfänger nicht zu Schadensersatz verpflichtet, wenn durch unsere Leistung gewerbliche Schutzrechte Dritter beeinträchtigt werden.

## 12. Geld-Zurück-Garantie

### Voraussetzungen

Die ImmoOne GbR führt alle drei Monate eine Befragung aller Mieter und Eigentümer durch, die den Zweck hat, die momentane Zufriedenheit mit den Leistungen der Hausverwaltung zu erfahren und diese langfristig zu verbessern. Hierzu werden den Mietern und Eigentümern Fragebögen zur Verfügung gestellt, die nach einer Abgabefrist von zwei Wochen von der ImmoOne GbR ausgewertet werden.

Die Auswertung dieser Befragung stellt die Grundlage der **Geld-Zurück-Garantie** dar.

Sollten wir nach zwei Wochen keinen ausgefüllten und verwertbaren Fragebogen zurückerhalten haben, so gilt diese Antwort als „zufrieden mit den Leistungen der Hausverwaltung“. Nachträgliche Beschwerden oder Antworten können nicht mehr Bestandteil dieser Garantieleistung sein. Ebenfalls nicht erlaubt als Grundlage der Garantieleistung sind mündliche oder schriftliche Beschwerden, die dem Verwalter außerhalb der quartalsweisen Befragung zugehen, bzw. über den Eigentümer zum Verwalter gelangen.

Dem Eigentümer werden spätestens zwei Wochen nach Auswertung der Daten die Ergebnisse der Befragung der Mieter in seiner Immobilie schriftlich mitgeteilt.

### Erstattungsfall

Sollten in der jeweiligen vom Verwalter durchgeführten Mieterbefragung mehr als 50 % der Mieter mehr als 50 % der Fragen mit „unzufrieden“ oder „geht so“ beantwortet haben, so gilt der Garantiefall für das vorherige Quartal als eingetreten, falls der Eigentümer innerhalb von zwei Wochen nachdem er die Umfrageergebnisse vom Verwalter erhalten hat beim Verwalter schriftlich Anspruch auf Zahlung der Garantiesumme erhebt. Es reicht hier generell als Anspruchsgrundlage nicht allein der Eintritt der Bedingungen des Garantiefalles aus, sondern es kommt für den tatsächlichen Erstattungsanspruch immer auf die frist- und formgerechte Anspruchserhebung durch den Eigentümer an.

### Erstattungshöhe

Im Falle des Eintritts unserer Geld-Zurück-Garantie erstattet die ImmoOne GbR dem betreffenden Eigentümer 100 % der im Vormonat gezahlten Verwaltergebühr (Nettowerte).

### Gültigkeit

Diese Aktion gilt für alle Vertragsneuabschlüsse bis zum 30.01.2009 und betrifft die Bereiche Mietverwaltung, WEG-

Verwaltung und Property Management.

Aus einem Eintritt des Garantiefalles ergeben sich für den Eigentümer keine automatischen zukünftigen Ansprüche/Forderungen.

Bei erneutem Eintritt der Bedingungen für einen Garantiefall muss das o.a. Prozedere wieder von neuem fristgerecht ablaufen und vom Eigentümer initiiert werden.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Immobilienvermittlung

## 1. Angebote

Unsere Angebote liegen die uns erteilten Auskünfte von Verkäufern und Vermietern zugrunde. Die Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

## 2. Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selber bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter oder befugter Weitergabe ein Vertrag mit diesem Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

## 3. Vorkenntnis

Ist dem Kunden die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Anderenfalls ist in jedem Falle bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen.

## 4. Entstehen des Provisionsanspruchs

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete, Erbbaurecht statt Kauf,...). Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird.

## 5. Folgegeschäfte

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

## 6. Fälligkeit

des Provisionsanspruchs Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist in der Regel sofort zahlbar (nach Abschluss des Mietvertrages, bzw. nach Beurkundung des Kaufvertrages). Im Verzugsfalle sind Mahngebühren (5 EUR pro Mahnung) und Verzugszinsen (4,5% p.a. über dem Bundesbankdiskont) fällig.

## 7. Provisionssätze

Die folgenden Provisionssätze werden in der Regel fällig:

a) Kauf

Bei An- und Verkauf von Grundstücken, Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten, errechnet von dem erzielten Notargesamtkaufpreis und vollen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen, erhalten wir 3,48 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

b) Vermietung (Wohnraum)

Bei der Vermittlung von Mietverträgen erhalten wir eine Provision in Höhe von 2 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

c) Verpachtung (Gewerbe)

Bei der Vermittlung von Pachtverträgen erhalten wir eine Provision in Höhe von 3 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## 8. Tätigkeiten für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Teilnichtigkeit Für diese Geschäftsbedingungen und die gesamten Rechtsbeziehungen zwischen uns und dem Leistungsempfänger gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Soweit der Vertragspartner Vollkaufmann oder eine juristische Person ist, wird Düsseldorf als ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten bestimmt.

### Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung in diesen Geschäftsbedingungen oder eine Bestimmung im Rahmen sonstiger Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit aller sonstigen Bestimmungen oder Vereinbarungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Vereinbarung und dem mutmaßlichen Parteiwillen entspricht.