

Allgemeine Geschäftsbedingungen der SMAKLA UG (haftungsbeschränkt)

Stand: 01.05.2024

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Verträge über die Vermittlung von Immobilien einschließlich Grundstücken zum Kauf/Verkauf und zur Miete mit den Kunden der SMAKLA UG (haftungsbeschränkt) sowie für die Erbringung von Dienstleistungen und Beratungstätigkeiten für die Kunden der SMAKLA UG (haftungsbeschränkt).
2. Diese Geschäftsbedingungen gelten auch für künftige Verträge, insoweit es sich um dieselben oder ähnliche Leistungen handelt.
3. Sofern Klauseln nur gegenüber Unternehmern Anwendung finden, wird das bei der jeweiligen Klausel vermerkt.

§ 2 Vertragsgegenstand, Vertragsschluss und Provision

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Geschäftsgrundlage für spätere Verträge mit unseren Kunden. Unsere Tätigkeit ist die des Immobilienmaklers (über die Vermittlung und/oder den Nachweis) gegen Entgelt (Provision) nach §§ 652 ff des BGB.

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich.

Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler 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 für ein Mietobjekt 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.

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war.

Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

Unsere Angebote im Internet sind freibleibend und erfolgen auf der Basis der ortsüblichen Maklerbedingungen.

§ 3 Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche von uns zur Verfügung gestellten Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers, sowohl im Internet als auch auf sonstige Weise, sind ausdrücklich für unsere Kunden bestimmt.

Im Rahmen dieser hier angebahnten Geschäftsbeziehungen wird es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben. Unsere Zustimmung muss zuvor schriftlich erteilt werden.

Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 4 Doppeltätigkeit

Der Makler darf nach Maßgabe von § 654 BGB für beide Parteien (Käufer und Verkäufer bzw. Mieter und Vermieter) mit deren Einverständnis tätig werden, wenn und soweit keine gesetzlichen Ausschlussstatbestände einschlägig sind.

Eine treuwidrige Tätigkeit ist ausgeschlossen. So darf der Makler beispielsweise bei einem doppelten Auftrag nicht in die Preisverhandlungen eingreifen.

§ 5 Angaben zu den Objekten

Der Makler weist darauf hin, dass er grundsätzlich nicht befugt oder in der Lage ist, für die betreffenden Eigentümer Angaben zu machen. Die vom Makler gemachten bzw. weitergegebenen Objektinformationen können vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und sind daher unverbindlich, wenn sie nicht ausdrücklich schriftlich bestätigt werden.

Derartige Informationen werden vom Makler nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft. Es ist daher Aufgabe des Kunden im Rahmen des vermittelten Vertrags, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt daher für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 6 Informationspflicht

Der Kunde verpflichtet sich, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Vermittlung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde.

Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 7 Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

SMAKLA UG (haftungsbeschränkt)

Akazienstr. 3a

10823 Berlin

Tel.: 030-260 38 58 1

E-Mail: info@smakla.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte MusterWiderrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

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.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen 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 erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte folgendes Formular aus und senden Sie es zurück.

An Firma

SMAKLA UG (haftungsbeschränkt)
Akazienstr. 3a
10823 Berlin
Tel.: 030-030-260 38 58 1
E-Mail: info@smakla.de

Hiermit widerrufe(n) ich / wir den von mir / uns abgeschlossenen Vertrag über
die Erbringung der folgenden Dienstleistungen:

Bestellt am / erhalten am:

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum & Ort, Unterschrift des / der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):

(Unzutreffendes streichen)

() Der Auftraggeber beauftragt den Makler ausdrücklich mit der Ausführung des Auftrages schon vor Ablauf der Widerrufsfrist zu beginnen.

Ort und Datum Auftraggeber

() bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen - Informationspflicht nach § 312 d Abs. 1 i.V.m. Art. 246a § 2 Abs. 2 Satz 2 EGBGB

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler sein Widerrufsrecht verliert (§ 356 Abs. 4 BGB).

§ 8 Mäklerlohn bei Ersatz- und Folgegeschäften

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei der Vermittlung eines Ersatzgeschäfts. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn es im Ergebnis zu einem Kauf statt zu einem Mietvertrag oder einem Pachtvertrag käme, wie im Rahmen der Vermittlung beabsichtigt war. Eine Gleichwertigkeit kann dabei nicht gefordert werden.

§ 9 Anspruch auf Aufwendungsersatz

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler 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.

§ 10 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten begrenzt.

Davon wird die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen und im Falle der Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht.

Vertragswesentliche Pflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf.

§ 11 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften und beträgt in der Regel 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Haftung auslösende Handlung begangen worden ist.

§ 12 Gerichtsstand

Wenn Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches sind, so wird als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart. Bei Verbrauchern gilt der Gerichtsstand des Verbrauchers, der im Allgemeinen am Wohnsitz des Verbrauchers liegt.

§ 13 Schlichtungsverfahren

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OSPlattform) bereit, die unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufrufbar ist. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie in unserem Impressum.

Zu einer Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren sind wir nicht verpflichtet und nehmen an einem solchen Verfahren auch nicht teil.

§14 Salvatorische Klausel

Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Änderung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Ende der Allgemeinen Geschäftsbedingungen