

Allgemeine Verkaufsbedingungen (AVB) mit Informationen, Datenschutzbestimmungen und Geldwäschegesetz

Die Denkmalschutz Immobilie eGmbH (Makler)
Inhaber Gunar Gronauer und Sandra Weckmar
Karlshof 1
91792 Ellingen
Fon: 09141 – 8732101
g.gronauer@die-denkmalschutz-immobilie.de

www.die-denkmalschutz-immobilie.com

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen.

USt-IdNr.: DE815214815

Inhalt:

1. Der Makler erhält für seine Tätigkeiten bei Abschluss eines entsprechenden Hauptvertrages (Notarvertrag) eine **Provision** in Höhe von 3,5 % – 4,0 % aus dem notariellen Gesamtkaufpreis zzgl. 19 % MwSt. (0,66 – 0,76 %) = gesamt 4,16 - 4,76 %, mindestens jedoch 4.500,00 - 4.950,00 € zzgl. 19 % MwSt. (855,00 – 940,50 €) = gesamt 5.355,00 – 5.890,50 €. Bei mehreren Objekten / Teilflächen für jedes Objekt / Teilfläche bzw. für jeden Käufer gesondert.

Im Einzelfall kann die Provision auch höher ausfallen. Die aktuelle Provisionshöhe ist dem jeweiligen Exposé zum Objekt zu entnehmen.

Rechtlicher Hinweis für die Maklerkosten

Durch das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ ist es nun für Verbraucher gesetzlich zwingend vorgeschrieben, dass sowohl der Verkäufer als auch der Käufer jeweils die gleiche Makler-Provision zahlen muss. Eine Abweichung ist hier nicht mehr zulässig. Verkäufer und Käufer zahlen jeweils die im Exposé genannte Maklerprovision.

2. Die Aufhebung, ein Rücktritt oder eine sonstige Rückabwicklung der Verkaufsvereinbarung und/oder des Kaufvertrages durch den Verkäufer und/oder Käufer hat keine Auswirkungen auf die Maklerklausel und die Ansprüche des Maklers. Eine Rückforderung der Maklerprovision durch den Verkäufer und Käufer sind nicht möglich.
3. Die Provisionspflicht des Interessenten besteht auch für die Dauer von zwei Jahren nach Beendigung des Maklervertrages fort. Die Zweijahresfrist bezieht sich immer auf das jeweilig angefragte Objekt.
4. Die Provisionspflicht des Interessenten besteht darüber hinaus auch bei einer Versteigerung des Objekts, sowohl während der Maklervertragslaufzeit, als auch für die Dauer von zwei Jahren nach Beendigung des Maklervertrages fort. Dies gilt bei einer freiwilligen Versteigerung bzw. bei einer Zwangsversteigerung.
5. Nachträgliche Minderungen des Kaufpreises berühren die in den AVG geregelten Provisionsansprüche nicht.
6. Die Provision erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des ermittelten Gesamtkaufpreises. Dieser setzt sich zusammen aus dem notariellen Kaufpreis sowie sonstigen Leistungen und/oder Lieferungen, die für den Erwerb des Objektes als Gegenleistung stehen, gleich welcher Art diese Gegenleistungen sind. Diese Gegenleistung sind dem reinen Kaufpreis zur Ermittlung der Provision hinzuzurechnen.
7. Die Provision wird in allen Fällen 14 Tage nach dem Hauptvertrag (Notarvertrag) und/oder nach Rechnungsstellung fällig.
8. Der Makler ist berechtigt, neben seiner Tätigkeit für den Interessenten auch für den Verkäufer des Objektes entgeltliche Maklerleistungen zu erbringen (Doppeltätigkeit).
9. Zwischen dem Makler und dem Interessenten ist verteilt, dass jede Mitwirkung des Maklers sowie jede Unterstützung des Maklers beim Zustandekommen des Kaufvertrages als mitursächlich und somit als Berechtigung zur Geltendmachung des Provisionsanspruches vereinbart ist.
10. Der Interessent willigt ausdrücklich ein, dass der Makler alle Daten, bezogen auf den Interessenten, erhebt, verarbeitet und im Rahmen seines Maklervertrages nutzt sowie im Rahmen seines Maklerauftrages an Dritte im hierfür erforderlichen Umfang übermittelt. Der Interessent verzichtet insoweit auf sämtliche Rechte an Bild, Unterlagen, Informationen und Dokumenten, die im Zusammenhang mit seiner Person und/oder der Anfrage des Interessenten zum Objekt an den Makler übergeben werden und tritt diese Rechte vollumfänglich an den Makler ab. Des Weiteren versichert der Interessent gegenüber dem Makler, dass er sämtliche Rechte an den zur Verfügung gestellten Unterlagen vor Übergabe der Rechte an den Makler besitzt und ausschließlicher Eigentümer der Rechte ist. Der Interessent haftet dem Makler gegenüber für alle zur Verfügung gestellten Unterlagen, Dokumente und Bilder und gewährleistet die Richtigkeit, Vollständigkeit und Rechtmäßigkeit derselben. Er verpflichtet sich insoweit, den Makler von etwaigen Ansprüchen Dritter freizustellen und den Makler etwaige Rechtsverfolgungskosten in diesem Zusammenhang gemäß der deutschen Rechtsanwaltsvergütungsordnung und dem deutschen Gerichtskostengesetz vollumfänglich zu ersetzen.

11. Die Angaben zum Objekt stammen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten und liegen nicht in der Verantwortung des Maklers. Die Daten wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit hin überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.
12. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse. Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen. Käufer und Verkäufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mittel) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer eine Einzelfallprüfungen durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, Denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage. Ebenso sind die notwendigen Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten. Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen. Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.
13. Dem Interessenten ist bekannt, dass es sich um ein Objekt handelt, das in die Denkmalschutzliste eingetragen ist. Auf sich daraus ergebende Belastungen und Beschränkungen, insbesondere darauf, dass Nutzungsänderungen und Substanzänderungen nur bedingt möglich und mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzusprechen sind, wurde ausdrücklich hingewiesen. Ein Abbruch ist in der Regel nicht möglich. Eventuell nötige Bauordnungs-, Denkmal- oder Wasserrechtliche Verfahren, sowie die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen und Anträge sind einzuholen.
Dem Interessenten ist insbesondere bekannt, dass bisher genannte bauplanungsrechtliche, förderungs- und sanierungsrechtliche Beurteilungen zum jetzigen Zeitpunkt ohne volle Kenntnis aller Umstände erfolgten und dass es sich hierbei nicht um eine verbindliche Zusage im Sinne des Art. 38 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetzes handelt. Diese Auskünfte ersetzen nicht eventuell nötige bauordnungs-, denkmal-, naturschutz- oder wasserrechtliche oder sonst notwendige Verfahren und Anträge.
Dem Interessenten wurde dringend empfohlen, vor Baubeginn alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen und die notwendigen Anträge zu stellen! Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich Vorschläge / Ideen. Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor. Die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden. Die erforderlichen Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt für Vorstehendes keinerlei Haftung!
14. Dem Interessenten ist bekannt, dass zum Teil umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind und dass in der Regel vor Sanierungsbeginn eine sogenannte Voruntersuchung in Zusammenarbeit mit dem BLfD erforderlich und abzustimmen ist.
15. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten außerhalb der wesentlichen Vertragspflichten ausdrücklich begrenzt. Nicht hiervon betroffen ist die Haftung für fahrlässige Pflichtverletzungen und vorsätzliche Pflichtverletzungen für Schäden aus der Verletzung von Leib, Leben, Körper und Gesundheit.

Soweit pauschale Schadensersatzansprüche vereinbart sind, ist der jeweils anderen Vertragspartei ausdrücklich gestattet, den Nachweis zu führen, dass der Schaden nicht oder in wesentlich niedrigerer Höhe als die vereinbarte Pauschale entstanden ist.
16. Soweit der Interessent ein Kaufmann ist, wird zwischen ihm und dem Makler Ellingen als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.
17. Eine Aufrechnung des Interessenten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen des Interessenten zulässig. Das Gleiche gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Interessenten.
18. Stillschweigende mündliche oder schriftliche Nebenabreden können nur in schriftlicher Form getroffen werden. Ein konkludentes Abweichen von diesem Schriftformerfordernis ist zwischen den Parteien ausdrücklich ausgeschlossen.
19. **Datenschutzbestimmungen (EU-DSGVO ab 25.05.2018)**
Der Interessent stimmt der Verarbeitung und Speicherung seiner persönlichen Daten zum Zwecke der Versendung digitaler Informationen und Angeboten zu. Einen Abdruck der aktuellen Datenschutzbestimmungen können Sie auf unserer Homepage www.die-denkmalschutz-immobilie.de nachlesen und herunterladen.
20. **Geldwäschegesetz**
Zur Identifizierung von natürlichen Personen bzw. Einzelunternehmen, sowie juristischen Personen und Personengesellschaften ist der Käufer nach dem Geldwäschegesetz gesetzlich verpflichtet, dem Makler einen gültigen Ausweis im Original zur eigenhändigen Prüfung und Erstellung einer Kopie in den Büroräumen des Maklers vorzulegen. Bei juristischen Personen und Personengesellschaften erweitert sich die Vorlageverpflichtung um das Transparenz-, Handels- und Genossenschafts-Register, sowie dem Gesellschaftsvertrag.
Ein „Dokumentationsbogen“ ist in Anwesenheit des Käufers und Maklers eigenhändig auszufüllen und zu unterschreiben. Diese Unterlagen sind ggf. an die Regierung von Mittelfranken weiterzuleiten bzw. bei einer Prüfung vorzulegen.
21. Sollten einzelne Bestimmungen der ABG unwirksam, teilweise unwirksam bzw. undurchführbar sein, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen, teilweise unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung vereinbaren die Parteien eine Regelung zu setzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen, teilweise unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung am Nächsten kommt. Sollten die Parteien eine solche Einigung nicht herbeiführen, so tritt an die Stelle der unwirksamen, teilweise unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung nach Wunsch der Parteien diejenige gesetzliche Bestimmung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen, teilweise unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung am Nächsten kommt.