

Allgemeine Bedingungen für das Immobiliengeschäft der Volksbank Backnang eG

Vorbemerkung/Vorwort (allgemeiner Hinweis)

Die Immobilienabteilung der Volksbank Backnang eG, im Folgenden „Makler“ genannt, bearbeitet die Aufträge nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den gesetzlichen Regelungen des Maklerrechts (§§ 652 bis 654 BGB) und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Erhält der Makler einen „allgemeinen Verkaufsauftrag“, ist der Makler zu einer Tätigkeit nicht verpflichtet. Ein Tätigwerden liegt in seinem Ermessen. Bei Erteilung eines Alleinauftrages ist der Makler zum Tätigwerden verpflichtet.

Die nachfolgenden Bestimmungen regeln in Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften die Vertragsbeziehungen zwischen dem Vertragspartner und dem Makler. Mit Zustandekommen des Maklervertrages werden diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag mit einbezogen. Der Vertragspartner hat die Möglichkeit die AGB herunterzuladen oder auszudrucken.

Maklervertrag

Bei den in den Geschäftsräumen oder im Internetauftritt des Maklers vorgehaltenen Informationen zu Verkaufs- oder Mietobjekten handelt es sich lediglich um sog. unverbindliche Aufforderungen zur Abgabe von Angeboten. Der Maklervertrag kommt daher durch Annahme des vom Vertragspartner abgegebenen Angebots zustande. Der Makler ist nicht als Dienstleister tätig (d.h. es entsteht kein Dienstleistungshonorar), sondern rein erfolgsbezogen tätig.

Doppeltätigkeit

Dem Makler ist eine entgeltliche Tätigkeit auch für die andere Vertragsseite ausdrücklich gestattet. Er darf auch andere Makler einschalten, sog. Meta-Geschäft.

Leistungsumfang

Der Makler schuldet Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber einem Kauf-, Miet- oder Pachtinteressenten auf die Benennung des konkreten Objekts und des Preises, soweit nicht konkret etwas anderes vereinbart ist. (Auf Wunsch erfolgt namentliche Benennung des Verkäufers). Der jeweilige Veräußerer (Vermieter/Verpächter) überlässt die Vorauswahl potentieller Kunden dem Makler und verzichtet auf eine Benennung der Interessenten.

Vertraulichkeit/Weitergabeverbot

Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der Provision, die der Makler im Erfolgsfall erzielt hätte.

Provision (Entstehung, Höhe und Fälligkeit)

Die Maklerprovision ist ein Erfolgshonorar. Ein Anspruch darauf besteht nur, wenn der Hauptvertrag (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag) zustande kommt. Für die Entstehung des Provisionsanspruchs ist die Mitursächlichkeit des Maklers beim Zustandekommen des Hauptvertrages ausreichend.

Für den Provisionsanspruch ist maßgeblich, dass der vom Auftraggeber wirtschaftlich angestrebte Erfolg erreicht wird. Unerheblich sind Abweichungen vom ursprünglichen Auftrag, insbesondere Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis. Dasselbe gilt, wenn anstelle eines Kaufvertrages ein Mietvertrag abgeschlossen wird oder umgekehrt. Auch in diesem Fall liegt wirtschaftliche Identität vor und gilt als vereinbart. Sofern ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Angebotsunterbreitung und Vertragsabschluss bestand, entsteht ebenfalls ein Provisionsanspruch.

Wird ein durch den Makler nachgewiesenes oder vermitteltes Objekt zunächst gemietet oder gepachtet, innerhalb von fünf Jahren danach jedoch verkauft, so ist die hierfür fällige Provision zu zahlen, abzüglich der für den ersten Vertrag gezahlten Provision.

Grundlage für die Provisionsberechnung bildet die tatsächliche Gegenleistung. Die Provision ist fällig mit Zustandekommen des Hauptvertrages.

Die Maklerprovision beträgt sofern nichts anderes vereinbart ist für den jeweiligen Vertragspartner im Erfolgsfall

- bei Abschluss eines Kaufvertrages 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.
- bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages für einen gewerblichen Mieter oder für Gewerberäume: 2 Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt.
- bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages: 2 Monatsmieten zzgl. gesetzliche MwSt. für den Vermieter

Informations- und Erkundigungspflicht

Der Vertragspartner verpflichtet sich, den Makler unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihm die wesentlichen Vertragskonditionen (insbes. Kaufpreis, Miete, Pacht, Name der Vertragsschließenden, Vertragsdatum) mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Auffassung sein sollte, der Makler besitze im konkreten Fall keinen Provisionsanspruch. Kommt der Auftraggeber dieser Pflicht nicht nach, schuldet er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe ab dem 32. Tag nach Vertragsschluss.

Für den Fall des Vertragsabschlusses durch den Vertragspartner ohne Einschaltung des Maklers bspw. durch Zuführung des Interessenten von dritter Seite, verpflichtet sich der Vertragspartner zur vorherigen Rückfrage beim Makler, ob dieser das Objekt dem Interessenten zu einer früheren Zeit angeboten hatte. Diese Erkundigungspflicht dient dem Schutz des Vertragspartners vor doppelter Inanspruchnahme von Provisionszahlungen.

Vorkenntnis

Will ein Vertragspartner Vorkenntnis geltend machen, hat er dies der Bank (dem Makler) unverzüglich und in Textform mitzuteilen und ggf. anhand von Dokumenten zu belegen.

Nachträgliche Vertragsaufhebung/Rücktritt

Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag einvernehmlich wieder aufgehoben oder aufgrund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Provisionsanspruch dennoch bestehen. Gleiches gilt, wenn ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten werden sollte. In einem solchen Fall schuldet der arglistig Täuschende die Provision als Schadensersatz.

Haftungsausschluss

Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen und Auskünften vom Vertragspartner. Wir sind nicht verpflichtet die Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen, eine diesbezügliche Haftung wird nicht übernommen. Wir erhalten Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register (z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenverzeichnis), sind aber nicht verpflichtet, diese Register einzusehen. Wir empfehlen vor Kaufvertragsabschluss die entsprechenden Unterlagen/Auskünfte beim Verkäufer direkt einzufordern.

Marktwertermittlung

Liegt uns ein Auftrag zur Marktwertermittlung des Objekts vor, so erfolgt diese nach unserer aktuellen Markterfahrung und nicht nach Gutachter-Regeln. Eine Haftung können wir dabei nicht übernehmen. Dies gilt nicht, soweit gesetzlich zwingend gehaftet wird, insbesondere in Fällen des Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wegen der Übernahme einer Garantie für das Vorhandensein einer Eigenschaft, bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten oder nach dem Produkthaftungsgesetz.

Textform

Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages – einschließlich der Textformklausel – bedürfen der Textform.

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung oder ein Teil einer Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit im Übrigen hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Regelung durch eine solche zu ersetzen, die dem Vertragszweck wirtschaftlich entspricht.

Vertragssprache, Unterlagen

Die Vertragssprache ist deutsch. Sämtliche Unterlagen sind in deutscher Sprache zur Verfügung zu stellen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, ist Backnang als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.

Widerrufsrecht für Verbraucher

Ist Auftraggeber ein Verbraucher i.S. des § 13 BGB, oder nimmt der Verbraucher über Telekommunikationsmittel Kontakt mit dem Makler auf, so hat dieser das Recht, die zum Zustandekommen des Maklervertrages führende Erklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (mittels Brief, Fax, Email) gegenüber der Volksbank Backnang eG zu widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der zweiwöchigen Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an die Volksbank Backnang eG. Der Widerruf ist zu richten an:

Volksbank Backnang eG
Team Immobilien
Schillerstr. 8
71522 Backnang
Telefon: 07191 802195
Telefax: 07191 802196
Email: immobilien@volksbank-backnang.de

Im Falle eines wirksamen Widerrufs ist der Verbraucher nicht mehr an den Maklervertrag gebunden. Beiderseits empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen herauszugeben. Bereits vom Verbraucher erbrachte Zahlungen werden von der Volksbank Backnang eG an ihn zurückerstattet.

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn die Volksbank Backnang eG (Makler) mit der Ausführung der Maklerleistung mit der ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers vor Ende der Widerrufsfrist begonnen hat oder der Verbraucher diese selbst veranlasst hat.

Information zur außergerichtlichen Streitschlichtung

Die Bank nimmt am Streitbelegungsverfahren der deutschen genossenschaftlichen Bankengruppe teil. Für die Beilegung von Streitigkeiten mit der Bank besteht daher für Privatkunden, Firmenkunden sowie bei Ablehnung eines Antrags auf Abschluss eines Basiskontovertrags für Nichtkunden die Möglichkeit, den Ombudsmann für die genossenschaftliche Bankengruppe anzurufen (<http://www.bvr.de/Service/Kundenbeschwerdestelle>). Näheres regelt die „Verfahrensordnung für die außergerichtliche Schlichtung von Kundenbeschwerden im Bereich der deutschen genossenschaftlichen Bankengruppe“, die auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird. Die Beschwerde ist in Textform (z. B. mittels Brief, Telefax oder E-Mail) an die Kundenbeschwerdestelle beim Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken – BVR, Schellingstraße 4, 10785 Berlin, Fax: 030 2021-1908, E-Mail: kundenbeschwerdestelle@bvr.de zu richten.

Betrifft die Beschwerdegegenstand eine Streitigkeit aus dem Anwendungsbereich des Zahlungsdiensterechts (§§ 675c bis 676c des Bürgerlichen Gesetzbuches, Art. 248 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 48 des Zahlungskontengesetzes und Vorschriften des Zahlungsdienstenaufsichtsgesetzes) besteht zudem die Möglichkeit, eine Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzulegen. Die Verfahrensordnung ist bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erhältlich. Die Adresse lautet: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn. Zudem besteht in diesen Fällen auch die Möglichkeit, eine Beschwerde unmittelbar bei der Bank einzulegen. Die Bank wird Beschwerden in Textform (z. B. mittels Brief, Telefax oder E-Mail) beantworten.

Die Europäische Kommission stellt unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sogenannte OS-Plattform) bereit.