

Allgemeine Geschäftsbedingungen der 1A WOHNEN Ltd. bilden die Grundlage der Geschäftsbeziehung zu unseren Kunden

Stand August 2009

Allgemeines

1. Grundlagen der Geschäftsbeziehung
2. Änderungen der Geschäftsbedingungen
3. Auskünfte
4. Vertretungs- und Verfügungsbefugnisse
5. Rechtswahl, Gerichtsstand, Erfüllungsort

Rechnungsanspruch, Rechnungslegung, Fälligkeit, Verzug

6. Entgelte, Kosten, Auslagen
7. Verzug
8. Zinsen, Kosten aus Inkassoaufträgen

Pflichten und Haftung von 1A WOHNEN und Kunde

9. Haftung der 1A WOHNEN Ltd.
10. Mitwirkungs- und Sorgfaltspflichten des Kunden

Annahme, Laufzeiten, Auflösung - Ablehnung der Geschäftsbeziehung

11. Annahme – Grundlagen
12. Ablehnung
13. Laufzeiten - Verträge
14. Auflösung – Kündigung

Allgemeines

1. Grundlagen der Geschäftsbeziehung

1.1 Geschäftsbeziehung als Vertrauensverhältnis

Eine Geschäftsbeziehung zwischen Kunden und der 1A WOHNEN Ltd. ist im Nachweis- und Vermittlungsgeschäft, sowie bei der Verwaltertätigkeit durch ein besonderes Vertrauensverhältnis geprägt. Unsere Kunden können sich in beiden Geschäftsbereichen auf die Einhaltung absoluter Verschwiegenheit über Ihre persönlichen und sachlichen Daten verlassen. Mitarbeitern ist es ausdrücklich untersagt Informationen und Daten ohne eine Legitimation an Kunden zu erteilen. Alle Aufträge werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bearbeitet, Verschwiegenheit gewahrt.

1.2 Allgemeine und besondere Geschäftsbedingungen

Für die Geschäftsbeziehung gelten ergänzend zu den einzelvertraglichen Vereinbarungen diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Für einzelne Geschäftszeile gelten ergänzend oder abweichend besondere Bedingungen. Diese sind in Verträgen ggf. zusätzlich zu erarbeiten.

2. Änderungen der Geschäftsbedingungen

2.1 Ausweisungen

Die 1A WOHNEN Ltd. veröffentlicht Ihre AGB`s auf der Internetseite und auf Anforderung wie vom Kunden gewünscht.

2.2 Änderung

Änderungen werden direkt auf der Internetseite AGB`s veröffentlicht und gelten mit der Veröffentlichung.

3. Auskünfte

3.1 Inhalte - Angebote

Unsere Auskünfte beschränken sich auf die Angebotsunterlagen (Expose`s von Immobilien) mit den vom Vermieter – Verkäufer freigegebenen Daten. Im Verwaltungsgeschäft erhalten Auskünfte nur Berechtigte oder deren legitimierte Vertreter.

3.2 Voraussetzungen für die Auskunftserteilung

Die 1A WOHNEN Ltd. erteilt weiter Auskünfte über juristische Personen und Behörden, sofern dies der gesetzlichen Grundlage entspricht.

3.3 Form

Für die Erteilung von Auskünften ist die schriftliche Form Grundlage – Dies gilt auch für die Anforderung von Exposedaten.

4. Vertretungsbefugnisse

Vertreten wird die Gesellschaft in Deutschland von den im Handelsregister eingetragenen Personen mit entsprechender Vertretungsbefugnis

5. Rechtswahl, Gerichtsstand, Erfüllungsort

5.1 Deutsches Recht:

Gesetzliche Grundlage für alle Rechtsgeschäfte bildet das Deutsche Recht.

5.2 Erfüllungsort:

Erfüllungsort für die 1A WOHNEN Ltd. und den Kunden ist der Sitz von 1A WOHNEN Ltd. in Deutschland

5.3 Gerichtsstand:

Der Gerichtsstand für die 1A WOHNEN Ltd. und den Kunden ist der Sitz von 1A WOHNEN Ltd. in Deutschland

Forderungsanspruch, Rechnungslegung, Fälligkeit, Verzug

6. Entgelte, Kosten, Auslagen, Einwendungen

6.1 Entgelte, Anspruch – Rechnungslegung

- a) Forderungsansprüche entstehen durch Bekanntgabe bzw. Nachweis eines zum Verkauf, oder zur Vermietung stehenden Objekts.
- b) Ist das Angebot dem Interessenten bereits zur Kenntnis gebracht, ist dieser zum schriftlichen, oder elektronischen outen verpflichtet. Dies bedeutet eine Benachrichtigung an die 1A WOHNEN in schriftlicher Form. Der Zeitraum für das outen sind 48 Stunden nach Erhalt des Angebotes, oder Vorlage des Nachweises eines Objektes an die 1A WOHNEN.
- c) Ein Provisionsanspruch entsteht auch bei einem durch die 1A WOHNEN nachgewiesenen Objekt, welches im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben wird.
- d) Vertragsabschlüsse, die mit einem von 1A WOHNEN innerhalb eines Jahres nach Vertragsschluss erfolgen: Ersatz-, Zusatz-, oder Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- e) Provisionsverpflichtung entsteht unabhängig der Abweichung aus dem Angebot der 1A WOHNEN, z.B. bei Kaufpreisabweichung)
- f) Durch den Rücktritt aus einem Vertrag bleibt der Provisionsanspruch der 1A WOHNEN unberührt.
- g) Die Vereinbarung einer Besichtigung wird dem Interessenten schriftlich per Email mit dem Hinweis auf eine Aufwandpauschale bestätigt. Wird eine Absage nicht bis spätestens 3 Stunden vor Termin abgesagt ist der besondere Aufwand zur Zahlung durch den Interessenten fällig.

Ein allgemeiner Forderungsanspruch der 1A WOHNEN richtet sich nach folgenden Maßgaben, diese sind nach Bundesland unterschiedlich geregelt.

Grundsatz: Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Kaufvertrages, haben wir gegen den Käufer einen Anspruch auf Zahlung von 7,14 %*** Courtage aus dem Gesamtkaufpreis inklusive der gesetzlichen MwSt. soweit nichts anderes schriftlich vereinbart wurde. Bei Mietverträgen beträgt die vom Mieter zu zahlende Courtage das 2,38-fache der Monatskaltmiete, inklusive der gesetzlichen MwSt., soweit nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

*** In Regionen, in denen der ortsübliche Courtagesatz darunter liegt, berechnen wir die ortsübliche Courtage, mindestens aber 4,76 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

In Hessen gilt: - Immobilienverkauf – 5,00 % auf den Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. (5,95%)
Wohnraumvermietung – 2 fache Monatsmiete der Gesamtmiete zzgl. der gesetzlichen MwSt. (2,38 fache)
Gewerbepacht- oder Miete – 3 fache Monatsmiete der Gesamtmiete zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Abstandszahlungen – 5,00 % der Vertragsumme zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Die 1A WOHNEN stellt Rechnung mit Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages, oder im Rahmen der Verwaltungstätigkeit Honorarrechnungen und Rechnungen für Sonderleistungen, bzw. gesonderte Vergütungen. Honorarrechnungen und besondere Vergütungen erfolgen im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen, zzgl. der gesetzlich gültigen Steuersätze und Abgaben. Vermittlungs- und Nachweisprovisionen berechnen sich nach der gesetzlichen Grundlage für jedes Bundesland.

Die Rechnungsstellung aus dem Verwaltungsgeschäft erfolgt jährlich, Ausgleich durch Einzug bzw. Überweisung vom WEG Konto am 20. eines Monats. Eine Rechnung aus dem Vermittlungsgeschäft ist mit Miet- Pacht-, Kaufvertrag verdient und fällig, ohne Abzug sofort zahlbar.

6.2 Kosten

Kosten aus dem Vermittlungs- und Verwaltungsgeschäft werden entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen vom Eigentümer, Vermieter, Verkäufer übernommen.

6.3 Auslagen

Storno- und Widerspruch bedingt Berechnung von Bearbeitungsgebühren inkl. Porto und sonstigen Gebühren.

6.4 Einwendungen gegen die Rechnungsstellung

Einwendungen gegen Rechnungsstellung bedürfen der Schriftform.

7. Verzug

7.1 Verzug - Definition

Der Verzug für Forderungen der 1A WOHNEN beginnt bei sofort fälligen Rechnungen am 11 Tag nach einfacher Postzustellung, oder Übergabe der Rechnung. Eine Erinnerung (Mahnung) wird nur einmal ausgesprochen, hiernach erfolgt ohne weitere Aufforderung das Inkasso zu Lasten der Schuldner.

8. Zinsen, Kosten aus Inkassomaßnahmen

8.1 Zinsen

Die Verzinsung von fälligen Forderungen erfolgt in Höhe von 6% über dem zurzeit gültigen Leitzins der Bundesbank. Die Verzinsung von WEG Anlagen erfolgen auf dem WEG Rücklagenkonto in Höhe der vertraglich vereinbarten Grundlage, meist variabel.

8.2 Kosten der Inkassomaßnahmen

Die Kosten aus Inkassomaßnahmen zzgl aller Gebühren, Rechtsbeistand, Inkassogesellschaft gehen zu Lasten des Schuldners.

Haftung von 1A WOHNEN und Kunden

9. Haftung der 1A WOHNEN

9.1 Haftung für Verschulden

Die 1A WOHNEN haftet für eigenes Verschulden, soweit sich nicht aus den folgenden Absätzen, den besonderen Bedingungen oder aus einzelvertraglichen Regelungen etwas Abweichendes ergibt. Haftet die 1A WOHNEN und ist ein Schaden nicht ausschließlich von ihr verursacht und verschuldet, so richtet sich die Verpflichtung zum Schadensersatz nach den Grundsätzen des Mitverschuldens, § 254 Bürgerliches Gesetzbuch.

9.2 Haftung für Dritte

Die 1A WOHNEN darf Aufträge und Verträge ganz oder teilweise auf Dritte zur selbstständigen Erledigung übertragen. In diesen Fällen beschränken sich die Verpflichtung und Haftung der 1A WOHNEN auf die Weiterleitung des Auftrags einschließlich sorgfältiger Auswahl und Unterweisung des Dritten. Die 1A WOHNEN haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von Eigentümern und Vermietern überlassenen Angaben und Informationen, sowie für ihr selbst nicht bekannte Umstände.

9.3 Haftung bei höherer Gewalt

Die 1A WOHNEN haftet nicht für Schäden, die infolge von höherer Gewalt (z. B. von Kriegs- und Naturereignissen) sowie infolge von sonstigen, von ihr nicht zu vertretenden Vorkommnissen (z. B. Streik, Aussperrung, Verkehrsstörung, Einbruch) verursacht sind oder die durch Verfügungen von gesetzlichen Vertretern des In- und Auslands eintreten.

10. Mitwirkungs- und Sorgfaltspflichten des Kunden

10.1 Grundsatz

Für den Kunden bestehen seinerseits besondere Mitwirkungs- und sonstige Sorgfaltspflichten, insbesondere folgende Pflichten:

- a) Mitteilung wesentlicher Angaben und Änderungen in schriftlicher Form, insbesondere Änderungen des Namens, der Anschrift, des Personenstandes, z. B. Eheschließung, Eingehung einer Lebenspartnerschaft, Änderung des Güterstandes, nachträglich eingetretene Geschäftsunfähigkeit eines Vertreters oder Bevollmächtigten, sowie Änderungen der Vertretungsbefugnisse, Vollmachten.
- b) Eindeutige Angaben bei Aufträgen und Weisungen gegenüber der Verwaltungsgesellschaft. Aufträge und Weisungen jeder Art müssen den Inhalt des Geschäfts zweifelsfrei erkennen lassen. Abänderungen und Bestätigungen müssen als solche gekennzeichnet sein.
- c) Sorgfalt bei besonderer Auftrags-Übermittlung. Bei telefonischen oder auf anderen technischen Wegen erteilten Aufträgen oder Weisungen hat der Kunde dafür zu sorgen, dass sich keine Übermittlungsfehler, Missverständnisse, Missbräuche und Irrtümer ergeben.
- d) Anträge zur Agenda von Eigentümerversammlungen sind spätestens in den ersten beiden Monaten des laufenden Geschäftsjahres, schriftlich zu stellen.
- e) Vertretungsvollmachten bei Eigentümerversammlungen müssen eigenhändig von den Berechtigten bei Versammlungsbeginn per Fax, oder Original dem Versammlungsleiter vorliegen.
- f) Unverzügliche Reklamation. Einwendungen gegen Rechnungsabschlüsse, Rücklagenabrechnungen oder sonstige Mitteilungen der 1A WOHNEN, müssen unverzüglich erhoben werden.

10.2 Haftung bei Pflichtverletzungen

Schäden und Nachteile aus einer schuldhaften Verletzung von Mitwirkungs- und sonstigen Sorgfaltspflichten gehen zu Lasten des Kunden. Bei schuldhafter Mitverursachung des Schadens durch die 1A WOHNEN richtet sich die Haftung nach den Grundsätzen des Mitverschuldens, § 254 Bürgerliches Gesetzbuch

Annahme, Laufzeiten und Auflösung der Geschäftsbeziehung

11. Annahme

11.1 Die Annahme der Geschäftsbeziehung erfolgt über unwidersprochene tBeauftragung durch telefonischen Auftrag, Email, oder mündliche Vereinbarung, weiter die Beauftragung und Durchführung vereinbarter Besichtigungen mit Interessenten und Mitarbeitern der 1A WOHNEN und dem Verkäufer, Vermieter, oder Mietern, insbesondere bei Vermietungs- und Verkaufsaufträgen.

11.2 Im Verwaltungsgeschäft erfolgt die Annahme durch den Beschluss zur Bestellung der Verwaltung unter Zugrundelegung des gezeichneten Vertrages und der Vollmacht für die Verwaltertätigkeit. Die Wahl zur Verwaltung und die hieraus entstehende Verwalterbestellung ist ursächlich für die Tätigkeitsaufnahme. Diese kann auch von einem/mehreren Bevollmächtigten ausgehen.

12. Ablehnung

12.1 Die Ablehnung

Die Ablehnung der Geschäftstätigkeit von 1A WOHNEN ist per Brief, Email, oder Fax möglich. Hierzu gehören insbesondere bereits angenommene geschäftliche Beziehungen, die nachfolgend begründet, oder nicht begründet widerrufen werden. Der Widerrufende hat hierzu seine Bevollmächtigung auf Nachfrage schriftlich vorzulegen.

13. Laufzeiten - Verträge

13.1 Die Laufzeit

Die Laufzeit einer Geschäftsbeziehung ist grundsätzlich unbegrenzt, außer sie ist vertraglich geregelt.

13.2 Verträge

Ein mit der 1A WOHNEN geschlossener Vertrag von Kunden, nicht Lieferanten, insbesondere Hausverwalterverträge, behalten Gültigkeit auch über die Vertragslaufzeit hinweg, wenn diese nicht seitens des Vertragspartners schriftlich gekündigt werden, oder die 1A WOHNEN zur Übergabe an einen weiteren Vertragspartner schriftlich aufgefordert wird. Dies dient dem Schutz der Eigentümergemeinschaften vor dem Zustand der Verwalterlosigkeit bis zur Neuwahl und der wiederholten Bestellung der 1A WOHNEN, oder einer Alternativwahl. Die Verwaltungsvollmacht behält Gültigkeit für diesen Zeitraum, wie auch alle weiteren Ansprüche aus dem Vertrag.

14. Auflösung – Kündigung

14.1 Die Auflösung

Die Auflösung der Geschäftsbeziehung erfolgt durch Kündigung in schriftlicher Form.