

Die **STREMAK Immobilien GmbH** bietet ihre Dienstleistung ausschließlich auf Grundlage der nachfolgenden **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** an.

1. Diese Tätigkeiten setzt zwischen Auftraggeber und Makler ein besonderes Vertrauensverhältnis voraus, wobei sich der Makler zu ordnungsgemäßen Geschäftsgebaren verpflichtet.
2. Der Auftraggeber (AG) ist berechtigt, soweit es sich bei dem konkreten Maklervertrag nicht um einen Alleinauftrag handelt, die Dienste anderer Makler in Anspruch zu nehmen. Hierüber hat er der *STREMAK Immobilien GmbH* unter Offenlegung der in Anspruch genommenen Makler zu informieren.
3. Der AG ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages in Erfahrung gebrachten Kenntnisse vertraulich zu behandeln und insbesondere die ihm übermittelten Informationen nicht an Dritte weiterzugeben. Jede Zuwiderhandlung begründet einen pauschalen Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Maklergebühr. Dem Vertragspartner bleibt unbenommen nachzuweisen, dass der *STREMAK Immobilien GmbH* kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist. Alle der *STREMAK Immobilien GmbH* anvertrauten Daten werden nur zu diesem Vertragsverhältnis erforderlichen Umfang verwandt.

Der AG willigt einer Datenweitergabe zur Erfüllung der mit der *STREMAK Immobilien GmbH* geschlossenen Verträge an Dritte ein. Eine andere Datenweitergabe erfolgt ausdrücklich nicht.

4. Der AG sichert zu, der *STREMAK Immobilien GmbH* alle erforderlichen Unterlagen wie Grundrisse, Flurkarten, etc. für den Gebrauch zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren obliegt es dem AG der *STREMAK Immobilien GmbH* in regelmäßigen Abständen einen aktuellen Stand der zu vermietenden bzw. zu verkaufenden Einheiten mitzuteilen. Der AG übergibt der *STREMAK Immobilien GmbH* unverzüglich die erforderlichen Unterlagen und alle Informationen über alle vorhandenen und neu hinzutretenden Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren.

Zu den primären Pflichten des AGs gehört eine unmittelbare Information des Maklers über folgende Sachverhalte:

- Änderung der Preisvorstellungen oder der sonstigen Interessenlage
- Änderung der ursprünglich angestrebten Vertragsbedingungen (z. B. Laufzeit, Fälligkeiten, Besitzübergang)
- Reservierungen oder mündliche bzw. schriftliche Vertragszusagen anderer Kunden oder Makler
- Fehlende Voraussetzungen zur Lieferbarkeit des Objektes (z. B. fehlende Baugenehmigung, bereits erfolgter Verkauf / Vermietung / Zwangsversteigerung / Zwangsverwaltung)

Die Information über die Veränderung hat unmittelbar, d. h. spätestens innerhalb von 3 Werktagen nach Bekannt werden, in schriftlicher Form zu erfolgen. Sollte der AG offensichtlich oder nachhaltig gegen diese Vereinbarung verstoßen, verpflichtet er sich, der *STREMAK Immobilien GmbH* die in Erfüllung ihres Auftrages entstandenen Auslagen zu erstatten. Ist dem AG die Verkäuflichkeit bzw. die Vermietbarkeit eines nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, ist er verpflichtet, *STREMAK Immobilien GmbH* unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Werktagen, unter Angabe der Informationsquelle schriftlich zu informieren. Wird diese Frist versäumt, kann sich der AG nicht auf eine Vorbekanntheit berufen.

5. Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder dem Abschluss eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von *STREMAK Immobilien GmbH* ist zu deren Gunsten eine Maklergebühr verdient und fällig.

Gründerwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind im Falle eines Kaufes ausschließlich durch den Käufer zu tragen.

Sollte ein bereits von *STREMAK Immobilien GmbH* angebotenes Objekt Ihnen danach oder über Dritte angeboten werden, ist der AG verpflichtet, den Anbieter oder der Anbieterin gegenüber, die durch die *STREMAK Immobilien GmbH* erlangte Vorkenntnis zu offenbaren und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich dieser Objekte abzulehnen.

Als Abschluss eines notariellen Kaufvertrages gilt auch, wenn der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils oder der Übertragung von Rechten an dem Vertragsobjekt durch einen anderen Rechtsakt (z. B. Zwangs- oder freiwillige Versteigerung / Übertragung von Gesellschaftsrechten) erreicht wird und dies dem in Aussicht genommenen Zweck entspricht. Die Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen.

Der AG erkennt an, dass auch Mitwirkung oder Mitverursachung von *STREMAK Immobilien GmbH* zum Kauf- bzw. Mietvertrag den vollen Provisionsanspruch begründen.

Für den Provisionsanspruch ist nicht relevant, ob die letztlich erzielten Konditionen mit den ursprünglichen Vorstellungen des AGs übereinstimmen. Dies gilt ebenso für Personen / Gesellschaften, die mit dem nachgewiesenen Kunden in wirtschaftlichem oder persönlichem Zusammenhang stehen. Bei Verhandlungen, Abschluss, Entwurf und Ausfertigung des Vertrages ist die *STREMAK Immobilien GmbH* hinzuzuziehen ggf. in Kenntnis zu setzen.

Die *STREMAK Immobilien GmbH* hat ein Recht auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss bzw. der Beurkundung des Vertrages. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit von *STREMAK Immobilien GmbH*, so ist *STREMAK Immobilien GmbH* vom AG unverzüglich Auskunft über die Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Die *STREMAK Immobilien GmbH* hat Anspruch darauf, eine Vertragsabschrift zu erhalten. Dies gilt unabhängig davon, ob der Hauptvertrag auf die Tätigkeit von der *STREMAK Immobilien GmbH* zurückzuführen ist. Für Hauptverträge, die später als ein Jahr nach Ende des Maklervertrages zustande kommen, gilt dies nur, wenn ein berechtigtes Interesse geltend gemacht wird.

6. Die Provisionen berechnen sich, soweit nicht schriftlich abweichend vereinbart, wie folgt:
 - o Verkauf / Ankauf, berechnet aus dem Gesamtverkaufspreis der Immobilie oder der dinglichen Rechte: 5,8 % zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Maßgeblich ist der Gesamtkaufpreis einschließlich der Nebenleistungen, die dem AG oder Dritten zugute kommen.
 - o Vermietung / Anmietung von Wohnungen oder Immobilien zur privaten Nutzung: 2 Kaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.
 - o Vermietung / Anmietung von Gewerbeflächen oder Immobilien zur gewerblichen Nutzung: 3 Kaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer

Soweit dem Hauptvertrag eine Staffelmietvereinbarung oder eine anfängliche Mietfreistellung bzw. -verrechnung zu Grunde liegt, berechnet sich der Provisionsanspruch anhand der anfänglichen Miethöhe und unabhängig etwaiger Zahlungsfreistellungen durch den Vermieter.

Die vorgenannten Provisionssätze gelten entsprechend für den Fall, dass statt der Immobilie einzelne oder alle Anteile an einer Gesellschaft vermittelt werden. Die Provision errechnet sich aus dem gesamten Gegenwert des Verkaufsobjektes (z. B. erhöhen übernommene Verbindlichkeiten den Gegenwert). Wird aufgrund der Tätigkeit von *STREMAK Immobilien GmbH* anstelle der angebotenen Vertragsmöglichkeit ein wirtschaftlich vergleichbarer Vertrag oder ein Vertrag über ein Objekt, was dem ursprünglich wirtschaftlichen Zweck gleichkommt, abgeschlossen, ist hierfür die entsprechende Provision zu entrichten.

7. Die *STREMAK Immobilien GmbH* darf auch für andere AG tätig werden. Außerdem ist *STREMAK Immobilien GmbH* berechtigt, bei einem Geschäftsvorfall mit mehreren Vertragspartnern Provisionsvereinbarungen zu schließen. Die *STREMAK Immobilien GmbH* verpflichtet sich in diesem Fall zu unparteiischer Arbeit entsprechend der Standesregeln.
8. Hinsichtlich der für den AG relevanten Steuerfragen und Rechtsfragen wird dieser gebeten, sich mit einem Steuerberater / Rechtsanwalt oder dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen. Eine Steuerberatung sowie eine Rechtsberatung durch die *STREMAK Immobilien GmbH* ist ausgeschlossen.
9. Die von *STREMAK Immobilien GmbH* gemachten Angaben zur Immobilie basieren auf von Dritten erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Die von der *STREMAK Immobilien GmbH* inserierten Internetangebote sind freibleibend. Für die Richtigkeit der Angaben hinsichtlich der Wohnungs- und Gewerbeangebote kann keine Gewähr übernommen werden. Die Prüfung der Angaben auf deren Richtigkeit obliegt dem Angebotsempfänger.
10. Der AG hat alle Angaben vor Vertragsschluss selbst zu überprüfen. Auch von *STREMAK Immobilien GmbH* überlassene Unterlagen wie z. B. Vertragsmuster hat der AG selbst zu prüfen.
11. Für die Bonität der von der *STREMAK Immobilien GmbH* vermittelten Kunden kann keine Haftung übernommen werden. Die Einholung einer Selbstauskunft des Mieters ist kostenfrei. Für deren Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Weitergehende Auskünfte werden gegen eine Auslagenerstattung nach entsprechendem Auftrag eingeholt.
12. Zwischenverkauf und Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Die *STREMAK Immobilien GmbH* ist berechtigt, während der Laufzeit des Auftrages, das Objekt zur Mitbearbeitung an Dritte zu übertragen. Der AG willigt ein, dass *STREMAK Immobilien GmbH* Daten, die sich aus den Objektunterlagen oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese an Interessenten im erforderlichen Umfang übermittelt. Diese Einwilligung gilt unabhängig vom Zustandekommen des Vertrages auch für künftige Tätigkeiten.
13. Der Berater haftet nur bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz. Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen.
14. Änderungen und Ergänzungen der mit *STREMAK Immobilien GmbH* geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.
15. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand für beide Teile gilt Leipzig als vereinbart, falls der Angebotsempfänger Vollkaufmann ist, andernfalls bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.
16. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden vom Empfänger anerkannt und sind Grundlage der Tätigkeit der *STREMAK Immobilien GmbH*. Die Verwendung der Angebote bzw. der Angebotsdaten bedeuten Anerkennung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
17. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. An Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Parteien entspricht, wenn sie die Unwirksamkeit bei Abschluss des Vertrages gekannt hätten.