

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

der Firma Schramm Immobilien GmbH, nachstehend auch kurz als "Fa. Schramm" bezeichnet

1. Die Firma Schramm ist als Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler tätig. Im Rahmen dieser Tätigkeit gelten diese Bedingungen; insbesondere werden diese AGB mit Übersendung bzw. Übergabe unseres Angebotes Gegenstand der vertraglichen Beziehungen zwischen der Fa. Schramm und dem Interessenten/Adressaten/Kunden, dem das Angebot unterbreitet wird. Mit der Übermittlung von Offerten bieten wir dem Interessenten/Adressaten/Kunden unsere Dienste als Makler an. Wenn er davon Gebrauch macht, kommt ein Maklervertrag zustande, unabhängig davon, ob er sich mit der Schramm Immobilien GmbH oder direkt mit dem Eigentümer/Beauftragten in Verbindung setzt. Die Schramm Immobilien GmbH kann als unabhängiger Makler sowohl für den Käufer/Mieter/Pächter als auch für den Verkäufer/Vermieter/Verpächter tätig werden.

2. Die Maklercourtage ist verdient, sofern durch diese Tätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Dies gilt auch, wenn der Vertragsabschluß erst nach Auftragsbeendigung erfolgt, selbst wenn die Fa. Schramm bei Vertragsabschluß nicht mitwirkt. Die Courtage ist auch dann verdient, wenn zwischen dem nach dem Auftrag nachzuweisenden/zu vermittelnden Vertrag und dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag wirtschaftliche Identität besteht. Eine solche Identität liegt auch vor, wenn das angebotene Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Der Courtageanspruch besteht auch, wenn der Hauptvertrag ganz oder teilweise nicht durchgeführt oder aufgehoben wird oder wenn eine Partei von einem vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrecht Gebrauch macht oder wandelt oder eine den Hauptvertrag auflösende Bedingung eintritt. Macht eine Partei von einem Minderungsrecht Gebrauch, hat dieses keinen Einfluß auf die Höhe des Courtageanspruchs.

3. Ist dem Kunden die Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrages des von der Firma Schramm angebotenen Objektes bereits bekannt, hat er dieses innerhalb von 10 Tagen schriftlich mitzuteilen und zu belegen.

4. Die von der Firma Schramm gelieferten Angaben zum Objekt stammen vom ursprünglichen Anbieter (Eigentümer, Vermieter, Rechtsinhaber usw.). Die Firma Schramm kann trotz großer Sorgfalt auf ihrer Seite keine Gewähr dafür übernehmen, daß alle Angaben richtig und vollständig sind und daß das Objekt im Augenblick des Zugangs der Offerte noch verfügbar ist; die Offerte des Objektes erfolgt freibleibend und unverbindlich. Die Angaben sind vom Kunden vor Abschluß des Hauptvertrages zu überprüfen.

5. Unsere Angebote sind streng vertraulich und nur für den von der Schramm Immobilien GmbH vorgesehenen Empfänger bestimmt. Ohne schriftliche Zustimmung durch die Firma Schramm dürfen Angebote nicht an Dritte weitergegeben werden. Jede unbefugte Weitergabe an Dritte, auch Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zur Provisionspflicht, wenn dadurch der Hauptvertrag geschlossen wird.

6. Die Firma Schramm ist unverzüglich zu unterrichten, wenn der erteilte Auftrag gegenstandslos wird oder von Kundenseite kein Interesse am angebotenen Objekt (mehr) besteht, damit unnötige weitere Aufwendungen vermieden werden. Unterbleibt die Mitteilung, ist der Firma Schramm der sachliche und zeitliche Aufwand zu erstatten, der bei ordnungsgemäßer Mitteilung vermieden worden wäre. Die Vergütung für Zeitaufwand richtet sich in diesem Fall nach den Regeln über die Entschädigung vereidigter Sachverständiger.

7. Die Schramm Immobilien GmbH hat Anspruch auf Anwesenheit bei Abschluß des Hauptvertrages, auf rechtzeitige Terminmitteilung sowie auf eine Vertragsabschrift einschließlich aller Nebenabreden. Nehmen die Parteien des Hauptvertrages aufgrund der Tätigkeit der Firma Schramm direkte Verhandlungen auf, ist bei Vertragsschluß auf die Tätigkeit der Firma Schramm Bezug zu nehmen. Insbesondere ist im Hauptvertrag ein direkter Courtageanspruch der Firma Schramm gegen die Partei zu begründen, die nach dem Hauptvertrag die Courtage zu zahlen hat. Verursacht ein Verstoß hiergegen einen Schaden der Firma Schramm, ist dieser vom Kunden zu erstatten. Der Schaden wird in Höhe der Courtage widerleglich vermutet. Inhalt und Ergebnis der Verhandlungen sind der Firma Schramm sofort und unaufgefordert mitzuteilen.

8. Die Courtage berechnet sich, soweit nicht im Angebot anders vermerkt, wie folgt:

a)	bei An- und Verkauf von Immobilien vom Kaufpreis	6 % inkl. MwSt. insgesamt	zu 8 a, b, c): bei Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen Courtage je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer zu zahlen. zu 8. e): Courtage bei Vermietung zu zahlen nur vom Vermieter.
b)	bei Erwerb/Veräußerung eines Erbbaurechtes berechnet vom Grundstückswert	6 % inkl. MwSt. insgesamt	
c)	bei Erwerb/Veräußerung eines Vorkaufsrechts berechnet vom Verkehrswert des Grundstücks	6 % inkl. MwSt. insgesamt	
d)	bei An- und Verkauf von Unternehmen oder Beteiligungen berechnet vom Netto-Vertragswert	6 % inkl. MwSt. insgesamt	
e)	bei An-/Vermietung und An-/Verpachtung	2,38 brutto-Monatsmieten inkl. MwSt.	

Die Courtage wird bei Mieten/Pachten auf der Basis der Monats-Nettomiete/-pacht, bei Kaufverträgen auf der Basis des Kaufpreises ohne MWST und Vertragskosten berechnet. Als Kaufpreis gilt der Wert aller vom Käufer übernommenen Verpflichtungen. Übernimmt der Käufer Leistungen, die gesetzlich oder ortsüblich dem Verkäufer obliegen, so ist deren Wert dem Kaufpreis hinzuzurechnen. Auf die Courtage ist zusätzlich noch die Mehrwertsteuer in der gesetzlichen Höhe zu zahlen. Zahlungspflichtig ist der Kunde; das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung bleibt unberührt.

9. Gegen Forderungen der Fa. Schramm kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufgerechnet werden.

10. In allen Fällen und unabhängig vom Rechtsgrund haftet die Firma Schramm für sich und ihre Erfüllungsgehilfen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es liegt ein Kardinalpflichtverstoß oder ein Fall der Haftung für Verzug oder Unmöglichkeit vor. Soweit die Firma Schramm für einfache Fahrlässigkeit haftet, ist diese Haftung auf den typischen Schaden beschränkt.

11. Erfüllungsort ist Gnarrenburg. Gerichtsstand ist für beide Seiten Bremervörde, wenn der Kunde Vollkaufmann ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland hat. Das gilt auch für Wechsel- und Scheckklagen.

12. Der Kunde ist damit einverstanden, daß die Firma Schramm auch für die andere Partei des Hauptvertrages tätig wird.

13. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Unwirksamkeit einer dieser Bestimmungen hat auf die restlichen Bestimmungen und den Bestand des Vertrages keinen Einfluß. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung soll eine Regel treten, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung in zulässiger Weise am nächsten kommt.

Hinweis gemäß Verbraucherstreitbeilegungsgesetz:  
Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren nach VSBG ist die Fa. Schramm weder verpflichtet, noch bereit.