

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung eines Kauf-, Miet-, oder Pachtvertrages oder des Nachweises einen solchen Vertrag vereinbaren zu können.

Für Geschäftsvorgänge die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Dienstleistungen durch die meroplan [immobilienagentur] (im Folgenden: „meroplan“ genannt) stehen, gelten die Folgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Mit der Inanspruchnahme angebotener Dienstleistungen insbesondere dieser Website oder Insertionen in verlinkten Onlineportalen, werden Sie Auftraggeber. Das gesamte Dienstleistungsportfolio ist bis zur Vermittlung eines Kauf-, Miet-, oder Pachtvertrages und/oder des Nachweises einen solchen Vertrag vereinbaren zu können kostenfrei.

1. Vertretung & Willenserklärungen

Die alleinige Vertretung vom meroplan gegenüber Dritten obliegt dem Geschäftsführer. Rechtsverbindliche Vereinbarungen, die seitens meroplan von einem Mitarbeiter getroffen werden, der weder der Geschäftsführung angehört noch Bevollmächtigter ist, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch die Geschäftsführung. Jegliche Willenserklärungen die meroplan gegenüber abzugeben sind, insbesondere Angebote, Nachträge, Änderungen, Widerrufe und Kündigungen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

2. Vergütung

Ein direkter Provisionsanspruch gegenüber dem Auftraggeber entsteht erst für die Vermittlung eines Kauf-, Miet-, bzw. Pachtvertrages oder des Nachweises einen solchen Vertrag vereinbaren zu können. Hierbei genügt die Mit-Ursächlichkeit.

a) Der Provisionsanspruch entsteht zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf-, Miet-, bzw. Pachtvertrages und/oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss dieses Vertrages oder der Vermittlung. Ein Nachweis liegt vor, wenn eine wesentliche Vermittlungsleistung erbracht wurde. Dies ist auch dann anzunehmen, wenn die Tätigkeit mit-ursächlich für den Vertragsabschluss wurde bzw. der Auftraggeber den konkreten Anstoß erhalten hat, sich um das nachgewiesene Objekt zu bemühen. Zwischenzeitlich eingestellte und wieder aufgenommene Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer beseitigen den Provisionsanspruch nicht.

b) Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Vertragsabschluss zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern der vertraglich vereinbarte, wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebotsinhalt abweicht. Ein Anspruch auf Vermittlungsprovision entsteht insbesondere, wenn anstelle des angebotenen Geschäfts ein Ersatzgeschäft zustande kommt, das in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäfts tritt, insbesondere durch Enteignung, Umlegung, Ausübung eines Vorkaufsrechts oder Bestellung eines Erbbaurechts.

c) Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem ersten, von meroplan vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem mit meroplan abgeschlossenen Vermittlungsvertrag finden.

d) Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein durch meroplan nachgewiesenes oder verkauftes Objekt zunächst gemietet oder gepachtet und innerhalb von fünf Jahren danach gekauft wird bzw. die Miete oder Pacht der Vorbereitung des Kaufs dient. Hierfür ist die vereinbarte oder ortsübliche Provision abzüglich der für den ersten Vertrag gezahlten Provision zu zahlen. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag aufgrund eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aufgelöst wird oder aus anderen in einer Person liegenden Gründen rückgängig gemacht, bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zu Schadenersatz verpflichtet.

3. Höhe der Vergütung

Es gelten die auf den Angeboten, Nachweisen bzw. Verträgen ausgewiesenen Provisionsätze. Sofern im Angebot, Nachweis bzw. Vertrag nichts Abweichendes vermerkt oder anderweitig anderes vereinbart wurde, gilt folgendes:

a) für den Abschluss eines Kaufvertrages über Haus- und Grundbesitz dem Käufer eine Provision i.H.v. 4% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

b) für den Abschluss eines Kaufvertrages über Haus- und Grundbesitz dem Verkäufer eine Provision i.H.v. 2% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

c) für den Abschluss eines Miet- bzw. Pachtvertrages mit einer Vertragsdauer von mindestens 10 Jahren dem Mieter bzw. Pächter eine Provision i.H.v. 3% aus der 10-Jahres-Bruttomiete (Bruttomiete = Nettomiete + Betriebskosten) zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dies gilt auch, wenn dem Mieter eine Laufzeit von 10 Jahren durch eine Option ermöglicht wird, unabhängig davon, ob dieser die Option ausübt oder nicht.

d) für den Abschluss eines Miet- bzw. Pachtvertrages mit einer Laufzeit von mehr als 5, jedoch weniger als 10 Jahren, dem Mieter bzw. Pächter eine Provision i.H.v. 3% der gesamten Vertragsmiete zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

e) für den Abschluss eines Miet- bzw. Pachtvertrages mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren dem Mieter bzw. Pächter 3 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (bezogen auf die vereinbarte Miete / bei Staffelmietverträgen gilt die Durchschnittsmiete der festen Vertragslaufzeit).

f) ist die Höhe der Provision nicht konkret vertraglich geregelt bzw. die Regelung unwirksam, so gilt die ortsübliche Provision als vereinbart.

4. Fälligkeit der Vergütung

Der Vergütungsanspruch wird mit rechtswirksamem Abschluss des Kauf-, Miet-, bzw. Pachtvertrages fällig. Die Vergütung ist falls nicht anders vereinbart sofort, spätestens jedoch innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungslegung zu leisten.

5. Tätigkeit für beide Vertragspartner

Bestandteil unserer Vermittlungstätigkeit ist, dass meroplan auch für den jeweils anderen Vertragspartner tätig werden kann.

6. Unbefugte Weitergabe

Angebote und Mitteilungen von meroplan sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte haftet der Auftraggeber im Schadensfall in Höhe der gesamten, für dieses Geschäft veranschlagten Vergütung. Gleiches gilt auch für eine Gesellschaft, mit der der Empfänger rechtlich oder wirtschaftlich verbunden ist und bei Familienangehörigen. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist der Auftraggeber verpflichtet, einen Schadenersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, ohne Einschaltung von meroplan Verbindungen zum Käufer und/oder Verkäufer herzustellen oder Innenbesichtigungen durchzuführen.

7. Vorkenntnis

Ist dem Auftraggeber die Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit eines durch meroplan nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, ist er verpflichtet, dies unverzüglich mitzuteilen und auf Wunsch zu belegen. Unterbleibt die Mitteilung, so gilt der Nachweis und die Vermittlung durch meroplan als ursächlich für den Vertragsabschluß. Die Vorkenntnis eines durch meroplan angebotenen und vermittelten Objektes schließt die Provisionspflicht des Empfängers nicht aus. Sofern der Auftraggeber nachweisen kann, dass die Tätigkeit von meroplan nicht zum Vertragsabschluß geführt hat, verpflichtet er sich zum Ersatz der von meroplan erbrachten Aufwendungen. Andernfalls macht er sich im Falle des Kaufs gegenüber meroplan provisionspflichtig. Etwaige Vermittlungsdienste in Bezug auf das von meroplan bereits angebotene Objekt von Dritten berühren einen Vergütungsanspruch nicht.

8. Besondere Pflichten des Auftraggebers und Schadensersatz

Bei Verletzung einer den Auftraggeber treffenden Verpflichtung, macht sich der Auftraggeber gegenüber meroplan schadensersatzpflichtig. Der Auftraggeber hat meroplan so zu stellen, wie meroplan ohne die Pflichtverletzung stehen würden. Im Rahmen der Vorbereitung des Geschäfts entstandene nutzlose Aufwendungen sind zu ersetzen. meroplan ist befugt, die Höhe der entstandenen nutzlosen Aufwendungen konkret zu berechnen. Alternativ kann meroplan einen pauschalierten Höchstbetrag von € 500,00 verlangen. Sobald der Auftraggeber die Absicht zum Abschluss des geplanten Geschäfts aufgibt, hat er meroplan hierüber zu informieren.

9. Haftung

Angebote und Exposés basieren auf den meroplan vom Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter erteilten Angaben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt meroplan keine Haftung. Angebote und Exposés erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben vorbehalten. Die Haftung für einen beim Auftraggeber entstandenen Schaden ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit hierdurch keine Hauptleistungspflichten betroffen sind. Für steuerliche und juristische Beratung empfiehlt meroplan die Hinzuziehung eines Steuer- und Rechtsexperten. Die von meroplan in solchem Zusammenhang getätigten Auskünfte sind unverbindlich. Für die Bonität der vermittelten Vertragspartei kann meroplan keine Haftung übernehmen.

10. Reservierungsvereinbarung

Wird zwischen dem Auftraggeber und meroplan eine Reservierungsvereinbarung geschlossen, so kann meroplan bei Eigentumserwerb eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1% des Kaufpreises verlangen. Die Reservierungsgebühr bei Mietwohnungen und Gewerbeflächen beträgt pauschal 500 Euro. Diese Gebühr wird im mit der fälligen, zu zahlende Provision verrechnet. Im Falle des Ablaufs der Reservierungsfrist oder eines Rücktritts von den Seiten des Auftraggebers bleibt diese Gebühr als Aufwandsentschädigung in voller Höhe bestehen. Im umgekehrten Fall insbesondere im Falle einer Ablehnung seitens der Eigentümer und/oder der Hausverwaltung, wird diese Gebühr wieder in voller Höhe an den Auftraggeber zurück erstattet.

11. Schlussbestimmung und salvatorisch Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige wirksame und durchführbare Vereinbarung, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen und die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Es gilt deutsches Recht.

Fassung vom 01. Dezember 2009