

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Sziedat Immobilien – Felix Sziedat

A. Allgemeiner Teil

1. Vertragsgegenstand

Der Kunde (nachfolgend 'Kunde') beauftragt Felix Sziedat, handelnd unter Sziedat Immobilien (nachfolgend 'wir' oder 'uns'), mit dem Nachweis von Gelegenheiten oder der Vermittlung von Verträgen über Immobilien. Diese Verträge können den Kauf, Verkauf, die Miete, Vermietung, Pacht oder sonstige Nutzungsüberlassung eines Objekts betreffen (nachfolgend 'Hauptvertrag'). Der Kunde wird dabei je nach Rolle als Interessent (Käufer/Mieter) oder Anbieter (Verkäufer/Vermieter) bezeichnet. Das jeweilige Objekt, das Gegenstand der Maklertätigkeit ist, wird als 'Vertragsobjekt' bezeichnet. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesen AGB teilweise das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

2. Geltungsbereich und Rangfolge

Diese AGB gelten für Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB) gleichermaßen, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt. Der jeweils individuell geschlossene Maklervertrag hat bei Widerspruch einzelner Passagen Vorrang vor der entsprechenden Regelung in diesen AGB. Darüber hinausgehende, abweichende oder ergänzende Bedingungen werden nur Vertragsbestandteil, wenn wir ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt haben.

3. Form, Laufzeit, Kündigung und AGB-Änderungen

Der Maklervertrag bedarf bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie bei Mietverträgen über Wohnraum zwingend der Textform (z. B. E-Mail). Gegenüber Unternehmern außerhalb dieser gesetzlichen Vorgaben bestehen keine Formanforderungen. Der Maklervertrag endet mit Abschluss oder endgültigem Nichtzustandekommen des Hauptvertrags über das Vertragsobjekt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Änderungen dieser AGB werden dem Kunden in Textform (z. B. per E-Mail) mitgeteilt. Sie gelten als genehmigt, wenn der Kunde nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung schriftlich widerspricht. Auf diese Folge werden wir in der Mitteilung ausdrücklich hinweisen.

4. Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

Wir sind als Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität des Kunden festzustellen und zu überprüfen. Zur Erfüllung dieser Pflicht ist der Kunde zur Mitwirkung verpflichtet und hat uns die notwendigen Auskünfte zu erteilen sowie entsprechende Dokumente, insbesondere eine Kopie des Personalausweises, zur Verfügung zu stellen.

5. Doppelmaklertätigkeit

Wir sind berechtigt, gleichzeitig für die Anbieter- und Interessentenseite courtagepflichtig tätig zu werden, sofern keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss besteht.

6. Ersatzvertrag

Kommt durch unsere Tätigkeit anstelle des ursprünglich angestrebten Kaufvertrags z. B. ein Miet-, Pacht- oder ähnlicher Nutzungsvertrag (oder umgekehrt) zustande, bleibt der Courtageanspruch bestehen, soweit unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit hierfür ursächlich war. Es gilt der übliche Maklerlohn i. S. v. § 653 Abs. 2 BGB, soweit kein gesetzlicher Ausschluss besteht.

7. Nachwirkung / Folgegeschäft

Kommt der Hauptvertrag über das Vertragsobjekt erst nach Beendigung des Maklervertrags zustande, entsteht unser Courtageanspruch auch dann, wenn der Hauptvertrag innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Beendigung des Maklervertrags abgeschlossen wird und wir dem Kunden oder dem späteren Vertragspartner den Abschluss des Hauptvertrags durch eine vertragsgemäße Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit vorbereitet haben.

8. Courtageanspruch, Berechnungsgrundlage, Fälligkeit und Auskunftspflicht

Der Anspruch auf Courtage entsteht und wird nach § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrags fällig, sofern dieser auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Maßgebliche Berechnungsgrundlage für die Courtage ist der gesamte wirtschaftliche Wert aller vom Interessenten an den Anbieter im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag zu erbringenden Leistungen. Hierzu zählen neben dem im notariellen Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis insbesondere die Übernahme von Grundbuchlasten, Ablösezahlungen für Inventar oder Einrichtungsgegenstände, Abstandszahlungen sowie sonstige geldwerte Neben- oder Zusatzleistungen. Der Kunde hat uns unverzüglich über Zeitpunkt, Vertragsbeteiligte und Entgelt des Hauptvertrags zu informieren. Dies gilt auch, wenn der Hauptvertrag unter aufschiebender Bedingung steht.

9. Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte

Der Kunde darf gegenüber der Courtageforderung nur mit Ansprüchen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

10. Keine Rechts- oder Steuerberatung

Wir erbringen im Rahmen des Maklervertrags keine Rechts-, Steuer- oder sonstigen Beratungsleistungen, die spezialisierten Berufsgruppen vorbehalten sind. Der Kunde stellt sicher, dass hierfür erforderliche Beratungen durch entsprechend qualifizierte Dritte erfolgen.

11. Widerrufsrecht

Verbrauchern steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen oder Fernabsatzverträgen ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Die Widerrufsbelehrung sowie das Muster-Widerrufsformular werden dem Kunden gesondert und in Textform ausgehändigt. Sie sind nicht Bestandteil dieser AGB.

12. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand unser Sitz in Hannover. Für Verbraucher ohne allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland gilt derselbe Gerichtsstand als nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Verbraucher nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz ins Ausland oder ist sein Wohnsitz im Klagezeitpunkt unbekannt, ist ebenfalls unser Sitz in Hannover Gerichtsstand. Zwingende ausschließliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

13. Höhe der Courtage

Die Höhe der Courtage ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. der jeweiligen Immobilienanzeige. Sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, gilt die dort angegebene Käuferprovision als vereinbart.

B. Interessenten

1. Objektinformationen und Haftung

Die von uns übermittelten Objektinformationen, Unterlagen und Pläne stammen überwiegend von Dritten (z. B. Eigentümern). Wir sind nicht verpflichtet, die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen eigenständig sachverständig zu überprüfen, es sei denn, wir haben begründete Zweifel an deren Richtigkeit oder Plausibilität oder sind zur Überprüfung gesetzlich verpflichtet. Wir haften für Schäden aus der Nutzung solcher Informationen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Bei einfacher Fahrlässigkeit ist unsere Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz oder soweit wir eine Garantie übernommen haben.

2. Vertraulichkeit und Weitergabeverbot

Alle von uns übermittelten Objektinformationen und Exposés sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den jeweiligen Interessenten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Interessent die Informationen unbefugt an einen Dritten weiter und schließt dieser Dritte den Hauptvertrag ab, so verpflichtet sich der Interessent zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe der Courtage, die bei einem Vertragsschluss mit ihm selbst angefallen wäre. Dem Interessenten wird ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass uns kein oder ein wesentlich geringerer Schaden als die Vertragsstrafe entstanden ist. Diese Klausel findet keine Anwendung auf die Vermittlung von Mietverträgen.

3. Zustandekommen des Maklervertrags über Kleinanzeigen, unsere Website oder vergleichbare Plattformen

Die Präsentation von Immobilien in dieser Anzeige sowie auf unserer Website stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar. Fordert der Interessent über Kleinanzeigen, unsere Website oder eine vergleichbare Plattform ein Exposé zu einem Objekt an bzw. bestätigt er ausdrücklich die in der Anzeige genannten Bedingungen zur Käuferprovision, gibt er hierdurch ein Angebot auf Abschluss eines courtagepflichtigen Maklervertrags ab. Wir nehmen dieses Angebot an, indem dem Interessenten das Exposé zugesandt oder der Zugriff darauf gewährt wird. Dadurch kommt ein wirksamer Maklervertrag zustande.

C. Anbieter

1. Rechte an Bildmaterial

Der Anbieter versichert, dass er über alle erforderlichen Rechte an dem von ihm zur Verfügung gestellten Bildmaterial (z. B. Fotografien, Grundrisse, Visualisierungen) für die vertragsgegenständliche Vermarktung durch uns verfügt. Verletzt der Anbieter diese Pflicht schuldhaft, stellt er uns von berechtigten Ansprüchen Dritter, die aus der Verletzung von Urheber-, Nutzungs- oder Leistungsschutzrechten resultieren, sowie von den angemessenen Kosten einer notwendigen Rechtsverteidigung frei.

2. Informationspflichten und Gewährleistung der Richtigkeit

Der Anbieter verpflichtet sich, uns sämtliche für die Vermarktung erforderlichen Objektunterlagen sowie alle für eine sachgerechte Vermarktung relevanten Informationen vollständig und wahrheitsgemäß zur Verfügung zu stellen. Der Anbieter versichert nach bestem Wissen und Gewissen, dass alle ihm bekannten Angaben in wesentlichen Punkten richtig und vollständig sind und keine ihm bekannten wesentlichen Tatsachen unrichtig dargestellt oder verschwiegen werden. Dies umfasst insbesondere ihm bekannte Sach- und Rechtsmängel sowie die wirtschaftliche Situation des Objekts, soweit sie ihm bekannt ist. Der Anbieter weist darauf hin, dass er für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben nur im Rahmen seines Kenntnisstandes und seiner zumutbaren Prüfungsmöglichkeiten einsteht. Soweit Angaben auf Annahmen, Planungen oder Hypothesen beruhen, wird der Anbieter uns hierauf ausdrücklich hinweisen, damit wir dies dem Interessenten mitteilen können.

3. Verwendung nicht verifizierter Informationen und Haftungsbeschränkung

Der Anbieter nimmt zur Kenntnis, dass wir die von ihm erhaltenen sowie aus öffentlichen oder sonstigen Quellen stammenden Informationen verwenden. Wir sind nicht zu einer eigenen sachverständigen Überprüfung der vom Anbieter erhaltenen Informationen verpflichtet, es sei denn, wir haben begründete Zweifel an deren Richtigkeit oder Plausibilität. Wir haften für Schäden, die aus der Nutzung von Informationen entstehen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftung bei einfacher Fahrlässigkeit ist auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder bei Schäden aus Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz oder soweit wir eine Garantie übernommen haben.

Stand: Juli 2026 – Sziedat Immobilien, Felix Sziedat, Matthiasstraße 3, 30177 Hannover