IMMOBILIEN
STEINMACHER & LORENZ
Seit 1991 im Erzgebirge für Sie da!

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

**Steinmacher & Lorenz Immobilien OHG**
Erhardtgasse 9 · 08297 Zwönitz
Telefon: 037754 2155 · E-Mail: info@immosteinlo.de

## § 1 Geltungsbereich

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Geschäftsbeziehungen zwischen der Steinmacher & Lorenz Immobilien OHG (nachfolgend „wir“) und ihren Auftraggebern, soweit im jeweiligen Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.

(2) Unsere Leistungen umfassen insbesondere die WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, Sondereigentumsverwaltung und sonstige Immobilienverwaltung sowie Makler- und Vermittlungsleistungen beim Verkauf, Kauf, der Vermietung und Anmietung von Immobilien.

(3) Auftraggeber können Verbraucher im Sinne des § 13 BGB oder Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sein. Individuelle Vereinbarungen im jeweiligen Vertrag haben Vorrang vor diesen AGB.

## § 2 Vertragsschluss und Leistungsumfang

(1) Art und Umfang unserer Tätigkeit bestimmen sich vorrangig nach dem jeweiligen Verwaltungs-, Makler- oder sonstigen Dienstleistungsvertrag.

(2) Soweit für einen Vertrag gesetzlich eine besondere Form vorgeschrieben ist, bleibt diese unberührt. Insbesondere sind die gesetzlichen Formvorschriften für Maklerverträge zu beachten.

(3) Wir dürfen zur Vertragserfüllung geeignete Mitarbeiter, Fachunternehmen und sonstige Erfüllungsgehilfen einsetzen, soweit dem keine gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen entgegenstehen.

## § 3 Immobilienverwaltung

(1) Der konkrete Umfang der Verwaltungsleistungen ergibt sich aus dem jeweiligen Verwaltungsvertrag und, bei Wohnungseigentümergemeinschaften, zusätzlich aus den gesetzlichen Vorgaben, wirksamen Beschlüssen und Vereinbarungen.

(2) Je nach Auftrag können insbesondere kaufmännische, technische und organisatorische Verwaltungsleistungen, Kommunikation mit Eigentümern und Mietern, Vertrags- und Fristenverwaltung, Abrechnungs- und Zahlungsprozesse sowie die Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umfasst sein.

(3) Leistungen außerhalb des vereinbarten Leistungsumfangs werden nur auf einer hierfür bestehenden vertraglichen Grundlage gesondert vergütet.

## § 4 Beauftragung Dritter

(1) Soweit vom Auftrag und einer erforderlichen Vollmacht gedeckt, können wir im Namen und für Rechnung des Auftraggebers geeignete Fachunternehmen und Dienstleister beauftragen.

(2) Bei dringenden Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Schäden gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften und der jeweilige Verwaltungsvertrag.

## § 5 Mitwirkung des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber stellt die zur Durchführung des Auftrags erforderlichen Informationen, Unterlagen, Vollmachten und Zugangsmöglichkeiten vollständig und rechtzeitig zur Verfügung.
(2) Änderungen, die für Verwaltung oder Vermarktung wesentlich sind, sind uns unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Auftraggeber ist für die Richtigkeit der von ihm bereitgestellten Angaben verantwortlich, soweit wir deren Unrichtigkeit nicht kennen oder im Rahmen der geschuldeten Sorgfalt erkennen müssen.

## § 6 Maklertätigkeit

(1) Unsere Maklertätigkeit umfasst nach Maßgabe des jeweiligen Auftrags insbesondere den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder die Vermittlung eines Vertrags über Immobilien oder Grundstücke.

(2) Sie kann insbesondere Objektaufnahme, Aufbereitung von Objektdaten, Exposé-Erstellung, Vermarktung, Interessentenkommunikation, Besichtigungen und Begleitung von Vertragsverhandlungen umfassen.

(3) Rechts- und Steuerberatung sind nicht Gegenstand unserer Maklerleistung. Erforderlichenfalls sind hierfür entsprechend qualifizierte Berufsträger einzuschalten.

## § 7 Objektangaben und Unterlagen

(1) Objektangaben beruhen häufig auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers, Auftraggebers, von Behörden oder sonstigen Dritten.

(2) Eine eigenständige technische, baurechtliche, steuerrechtliche oder sonstige fachliche Prüfung sämtlicher Angaben erfolgt nur, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

(3) Uns bekannt gewordene wesentliche Fehler oder Widersprüche werden im Rahmen unserer vertraglichen Pflichten berichtigt oder kenntlich gemacht.

## § 8 Maklerprovision

(1) Höhe, Schuldner und Voraussetzungen einer Maklerprovision ergeben sich aus dem jeweiligen Maklervertrag bzw. dem konkreten Angebot.

(2) Ein Provisionsanspruch entsteht nur unter den gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen, insbesondere bei Zustandekommen des provisionsauslösenden Hauptvertrags aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit.

(3) Zwingende Vorschriften über Maklerkosten, insbesondere bei Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie bei der Wohnraumvermittlung, bleiben unberührt.

## § 9 Vermietung

(1) Bei der Vermittlung von Wohnraum gelten die zwingenden Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Gegenüber Wohnungssuchenden wird eine Provision nur verlangt, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

(2) Bei gewerblichen Mietobjekten richten sich Vergütung und Leistungsumfang nach der jeweiligen Vereinbarung und den gesetzlichen Vorschriften.

## § 10 Elektronische Kommunikation

(1) Soweit keine strengere gesetzliche Form erforderlich ist, können E-Mail, digitale Portale, Dokumentenmanagementsysteme und sonstige elektronische Kommunikations- und Verwaltungssysteme eingesetzt werden.

(2) Auftraggeber haben Änderungen ihrer Kontaktdaten unverzüglich mitzuteilen.

## § 11 Einsatz künstlicher Intelligenz

(1) Wir setzen in ausgewählten Arbeitsprozessen unterstützend Systeme und Anwendungen ein, die auf künstlicher Intelligenz („KI“) oder automatisierten Verfahren basieren.

(2) Dies betrifft insbesondere die Formulierung und sprachliche Überarbeitung von Antworttexten und Korrespondenz in der Hausverwaltung, die Bearbeitung und Optimierung von Immobilienbildern sowie die Unterstützung bei Strukturierung, Klassifizierung, Zuordnung, Suche und Ablage von Dokumenten.

(3) KI-Systeme dienen als technische Hilfsmittel. Die vertragliche Verantwortung für unsere Leistungen verbleibt bei uns.

(4) Soweit KI-Ergebnisse für die Erfüllung unserer vertraglichen Pflichten wesentlich sind, werden sie im Rahmen der geschuldeten Sorgfalt geprüft und erforderlichenfalls bearbeitet.

(5) Rechtlich oder wirtschaftlich erhebliche Entscheidungen werden nicht allein deshalb automatisiert getroffen, weil ein KI-System eine bestimmte Empfehlung, Klassifizierung oder Bewertung ausgegeben hat. Zwingende gesetzliche Vorgaben bleiben unberührt.

(6) Der KI-Einsatz begründet keinen eigenständigen Haftungsausschluss.

## § 12 Datenschutz und Vertraulichkeit

(1) Personenbezogene Daten werden nach Maßgabe der anwendbaren Datenschutzvorschriften verarbeitet. Dies gilt auch beim Einsatz von KI-, Cloud- und Dokumentenmanagementsystemen.

(2) Soweit externe Dienstleister personenbezogene Daten in unserem Auftrag verarbeiten, werden die hierfür erforderlichen datenschutzrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

(3) Einzelheiten zu Zwecken, Rechtsgrundlagen, Empfängern, Speicherdauer und Betroffenenrechten ergeben sich aus den jeweils geltenden Datenschutzhinweisen.

## § 13 KI-gestützte Bildbearbeitung

(1) KI kann zur technischen Optimierung und zur inhaltlichen Bearbeitung von Immobilienbildern eingesetzt werden.

(2) Wird durch eine Bearbeitung der tatsächliche Zustand wesentlich verändert oder ein nur möglicher Zustand dargestellt - etwa durch virtuelle Möblierung, Entfernung oder Ergänzung von Gegenständen oder Darstellung eines renovierten Zustands -, wird hierauf angemessen hingewiesen, soweit andernfalls ein unzutreffender Eindruck entstehen könnte.

(3) Gesetzliche Transparenz- und Kennzeichnungspflichten bleiben unberührt.

## § 14 Haftung

(1) Wir haften unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für Schäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen.

(2) Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten richtet sich die Haftung nach den gesetzlichen Bestimmungen; soweit rechtlich zulässig, ist sie auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

(3) Zwingende gesetzliche Haftungstatbestände bleiben unberührt. Der Einsatz von KI verändert diese Haftungsgrundsätze nicht.

## § 15 Widerrufsrecht von Verbrauchern

Soweit einem Verbraucher bei einem im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag ein gesetzliches Widerrufsrecht zusteht, erhält er eine gesonderte Widerrufsbelehrung und ein Muster-Widerrufsformular. Ein vorzeitiger Beginn der Dienstleistung erfolgt nur nach Maßgabe der gesetzlichen Voraussetzungen.

## § 16 Vertragslaufzeit und Kündigung

Laufzeit und Kündigung von Verwaltungs- und sonstigen Dauerschuldverhältnissen richten sich nach dem jeweiligen Vertrag und den zwingenden gesetzlichen Vorschriften. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## § 17 Schlussbestimmungen

(1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Zwingende Verbraucherschutzvorschriften bleiben unberührt.

(2) Gegenüber Kaufleuten, juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögen kann, soweit gesetzlich zulässig, ein Gerichtsstand am Sitz unseres Unternehmens vereinbart werden. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstandsregelungen.

(3) Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, richtet sich die Rechtsfolge nach den gesetzlichen Vorschriften; die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bleibt grundsätzlich unberührt.