

**Allgemeine Geschäftsbedingungen
Der LUKA Immobilien GmbH
Stand: 15. April 2012**

A) Allgemeine Regelungen

1. Maßgebliche Bestimmungen

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Angebote und Leistungen der LUKA Immobilien GmbH an ihre Auftraggeber, insbesondere für Dienst-, Werk- und Werklieferungsleistungen sowie Maklerleistungen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der LUKA Immobilien GmbH und Ihren Auftraggebern richten sich ausschließlich nach diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen. Der Auftraggeber erkennt durch den Vertragsabschluss ausdrücklich an, dass diese Bedingungen Vertragsbestandteil sind.

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Schriftformklausel selbst. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur insoweit, als die LUKA Immobilien GmbH ihnen ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat.

2. Haftung:

Die LUKA Immobilien GmbH haftet für Schäden, die von ihren Mitarbeitern bei der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen schuldhaft verursacht werden. Die Haftung ist der Höhe nach auf € 125.000,00 beschränkt. Das gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftung ist bei Sachschäden auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, soweit nicht grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz gegeben sind.

3. Vertragstreues Verhalten:

Die Parteien verpflichten sich zur gegenseitigen Fairness und zum vertragstreuem Verhalten. Die Abwerbung oder versuchte Abwerbung von Mitarbeitern der LUKA Immobilien GmbH stellt eine grobe Vertragsverletzung dar und berechtigt die LUKA Immobilien GmbH zur fristlosen außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Vertrages. Unter Abwerbung bzw. versuchter Abwerbung ist jede Verbindung mit dem oder die Beeinflussung des Personals der LUKA Immobilien GmbH zu sehen, die geeignet ist, eine Kündigungsbereitschaft zu fördern, verbunden mit der Absicht, das Personal nach seinem Ausscheiden selbst mit der Durchführung von Leistungen am Vertragsobjekt oder anderen Objekten des Auftraggebers zu beschäftigen.

Der Auftraggeber ist im Falle der Abwerbung zum Ersatz des der LUKA Immobilien GmbH entstandenen Schadens verpflichtet. Das gilt auch dann, wenn der abgeworbene Mitarbeiter nicht in die Dienste des Auftraggebers tritt, seine Kündigung jedoch durch Abwerbungsmaßnahmen des Auftraggebers oder in seinem Verantwortungsbereich handelnder Personen erfolgt ist. Der Schadenersatzanspruch ist auf die Höhe eines

halben Jahresbruttogehaltes des abgeworbenen Mitarbeiters pauschaliert, es sei denn, der Auftraggeber weist nach, dass der LUKA Immobilien GmbH kein Schaden oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

4. Gerichtsstand und anwendbares Recht.

Soweit rechtlich zulässig, insbesondere gegenüber Vollkaufleuten, wird als Gerichtsstand Rostock vereinbart. Für die Rechtsbeziehungen der Parteien gilt deutsches Recht ohne die Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Die Anwendbarkeit des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen.

B) Maklertätigkeiten

1. Die vereinbarte Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und zur Zahlung sofort fällig.
2. Die LUKA Immobilien GmbH behält sich ausdrücklich vor, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
3. **Beide Parteien verpflichten sich, die mit dem Kauf in Verbindung stehenden und erhaltenen Daten vertraulich zu behandeln. Es besteht für die LUKA Immobilien GmbH Verschwiegenheitspflicht über die ihr vom Auftraggeber mitgeteilten persönlichen Informationen.**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, jede Weitergabe der von der LUKA Immobilien GmbH erteilten Informationen an Dritte zu unterlassen, es sei denn, dass die LUKA Immobilien GmbH die Weitergabe ausdrücklich schriftlich genehmigt hat. **Im Falle des Verstoßes, insbesondere im Fall der Weitergabe eines Nachweises, haftet er der LUKA Immobilien GmbH für die ihr entgangene Provision, wenn ein Vertragsschluss folgt. Weitergehende Schadensersatzansprüche der LUKA Immobilien GmbH können zusätzlich geltend gemacht werden.**

4. Soweit dem Auftraggeber schon ein Angebot bekannt ist, muss er dies der LUKA Immobilien GmbH unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Tagen, schriftlich unter Angabe der Quelle bekannt geben. Verstößt der Auftraggeber gegen diese Verpflichtung, behält sich die LUKA Immobilien GmbH Schadensersatzansprüche vor.
5. Gibt der Auftraggeber seine Absicht zum Abschluss eines Hauptvertrages auf, ist er verpflichtet, dies der LUKA Immobilien GmbH unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
6. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der LUKA Immobilien GmbH mitzuteilen, wann der Abschluss des Hauptvertrages erfolgt. Ist dies nicht möglich, hat er die LUKA Immobilien GmbH unverzüglich über den Abschluss des Hauptvertrages zu unterrichten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der LUKA Immobilien GmbH unverzüglich und unaufgefordert eine Abschrift des Hauptvertrages zur Verfügung zu stellen.

7. Angaben in Exposés, Prospekten und sonstigen Beschreibungen der Objekte beruhen ausschließlich auf den Informationen, welche die LUKA Immobilien GmbH von den Anbietern der betreffenden Objekte erhalten hat. Die LUKA Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben.

C) Dienst-, Werk- und Werklieferungsleistungen (insbesondere Hausmeisterserviceverträge und Verwalterverträge sowie Reparaturaufträge)

1. Objekteinweisung:

Vor der Tätigkeitsaufnahme an einem Objekt ist der Auftraggeber verpflichtet, die Mitarbeiter des Auftragnehmers in sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen des Objekts und in die Gesamtanlage einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und sämtliche erforderlichen Schlüssel in drei Exemplaren zu übergeben. Als Nachweis über die Einweisung ist ein von beiden Seiten zu unterzeichnendes Protokoll zu erstellen.

Erfolgt eine Einweisung aus Gründen, die der Auftraggeber zu vertreten hat, nicht, so ist dieser dem Auftraggeber zum Ersatz der Schäden, die auf die mangelnde Unterrichtung zurückzuführen sind, verpflichtet.

2. Kenntlichmachung der Objektbetreuung

Bei der Übernahme von Objektbetreuungen (z.B. Hausmeisterservice, Verwaltung) gestattet der Auftraggeber dem Auftragnehmer, innerhalb des betreuten Objekts für Bewohner und Besucher kenntlich ein Firmenschild oder einen Hausmeisterbriefkasten anzubringen, aus dem ersichtlich ist, dass das Objekt vom Auftragnehmer betreut wird und wie dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können. Die Kosten für Briefkasten gehen zu Lasten des Auftraggebers.

3. Leistungen der LUKA Immobilien GmbH:

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die vereinbarten Dienstleistungen fach- und sachgerecht durchzuführen. Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Dienstleistungsumfang und -Standard gewahrt bleibt.

Die Leistungen beschränken sich mangels ausdrücklicher anderweitiger Vereinbarung, insbesondere bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, auf die Gemeinschaftseinrichtungen.

Wird die Durchführung von Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, die den vereinbarten Leistungsumfang des jeweiligen Auftrags überschreiten, so teilt die Auftragnehmerin dies dem Auftraggeber mit und wird gegebenenfalls aufgrund gesonderter Beauftragung tätig. Im Rahmen von Nothilfemaßnahmen sowie bei Notdiensteinsätzen kann die Auftragnehmerin auch ohne gesonderte Beauftragung tätig werden und dem Auftraggeber die erbrachten Leistungen in Rechnung stellen.

Vereinbarte turnusgemäße wöchentliche Leistungen werden während der normalen Arbeitsstunden an Werktagen erbracht. Entfällt ein für einen bestimmten Wochentag vereinbarter Turnus auf einen Feiertag, so entfällt der Anspruch des Auftraggebers auf die Durchführung der Leistung, ohne dass ihm ein Minderungsanspruch zusteht.

4. Leistungen des Auftraggebers:

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung warmes Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen in dem für die Durchführung der Leistungen der Auftraggeberin erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

5. Reparaturaufträge

Reparaturaufträge kommen verbindlich zustande, wenn der Auftraggeber der LUKA Immobilien GmbH einen Auftragschein ausgestellt hat und die LUKA Immobilien GmbH ihn schriftlich bestätigt hat.

Im Rahmen von Reparaturen behält sich die LUKA Immobilien GmbH das Eigentum an Gegenstände (Ersatzteile o.Ä.) eingebauten Gegenständen (Ersatzteilen etc.) bis zur Begleichung aller Forderungen aus dem jeweiligen Auftrag vor, solange diese Gegenstände nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden.