

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIENVERMITTLUNG UND RECHTLICHER HINWEIS FÜR DIE WEBSEITE

Stöckemann Real Estate Agency S.L.

1. Identifikation des Websitebetreibers

Der Betreiber dieser Webseite und Anbieter der darüber angebotenen Dienstleistungen ist Stöckemann Real Estate Agency S.L., eine spanische Handelsgesellschaft mit NIF/CIF B26991356, Gesellschaftssitz in Partida Barranquets Carrer 17-A, 03779 Els Poblets, Alicante, und eingetragen im Handelsregister von Alicante, Tomo 4791, Libro 0, Folio 136, Hoja A-204909, Inscripción 1.

Kontakt-E-Mail: info@wirfindendeintraumhaus.de

Telefon: +49 1520 9406100

Haupttätigkeit: Immobilienvermittlung, Akquise, Präsentation und Kontaktvermittlung zwischen potenziellen Käufern, Verkäufern, Vermietern, Mietern, Bauträgern oder deren Vertretern, ohne Erbringung von Rechts-, Steuer-, Technik-, Architektur-, Finanzierungs- oder Anlageberatung.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

2. Gegenstand und Anwendungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln den Zugriff auf und die Nutzung der Webseite sowie das Immobilienvermittlungsverhältnis zwischen Stöckemann Real Estate Agency S.L. - nachfolgend die Agentur oder der Vermittler - und ihren Kunden oder Nutzern - nachfolgend der Kunde.

Diese Bedingungen gelten für sämtliche Mitteilungen, Angebote, Besichtigungen, Reservierungen, Vermittlungen, Objektvorschläge und sonstigen Tätigkeiten der Agentur, sofern kein besonderer schriftlicher Vertrag besteht, der einzelne Punkte ausdrücklich abweichend regelt.

Bei Widersprüchen zwischen diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen und einem mit dem Kunden unterzeichneten Einzelvertrag hat der Einzelvertrag hinsichtlich der ausdrücklich vereinbarten Punkte Vorrang.

Ist der Kunde Verbraucher oder Nutzer, gelten diese Bedingungen unbeschadet der zwingenden Rechte, die ihm nach spanischem und europäischem Verbraucherrecht zustehen.

3. Art der Tätigkeit der Agentur

Die Agentur handelt ausschließlich als unabhängiger Immobilienvermittler. Ihre Tätigkeit besteht im Wesentlichen darin, Informationen über Immobilien bereitzustellen, interessierte Parteien miteinander in Kontakt zu bringen, Besichtigungen zu koordinieren und die Kommunikation zwischen den Beteiligten zu erleichtern.

Die Agentur ist nicht Eigentümerin, Verkäuferin, Bauträgerin, Bauunternehmerin, Vermieterin oder gesetzliche Vertreterin des Eigentümers, Verkäufers, Bauträgers oder Vermieters, es sei denn, eine solche Vertretung wurde ausdrücklich und schriftlich vereinbart.

Die Agentur handelt ferner nicht als Rechtsanwalt, Notar, Architekt, Steuerberater, Finanzberater, Bausachverständiger, Gutachter, Gestor administrativo oder Finanzinstitut.

Die Einschaltung der Agentur bedeutet keine Garantie dafür, dass die Operation tatsächlich abgeschlossen wird oder dass der Kunde ein bestimmtes Ergebnis erzielt, sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

4. Informationen über Immobilien

Die über die Immobilien veröffentlichten oder mitgeteilten Informationen - einschließlich unter anderem Preis, Fläche, Aufteilung, Erhaltungszustand, Merkmale, Fotos, Pläne, Belastungen, baurechtliche Situation, Genehmigungen, Zertifikate, Verfügbarkeit, Rentabilität oder sonstige Angaben - stammen in der Regel von Eigentümern, Verkäufern, Vermietern, Bauträgern, Registern, Kataster, Behörden oder sonstigen Dritten.

Die Agentur wird mit professioneller Sorgfalt handeln und die ihr vorliegenden Informationen klar und nicht irreführend weitergeben. Sofern keine ausdrückliche und dokumentierte Bestätigung vorliegt, garantiert die Agentur jedoch nicht die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder technische, rechtliche, baurechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Überprüfbarkeit aller Objektinformationen.

Die auf der Webseite veröffentlichten Informationen haben lediglich informativen Charakter und stellen kein verbindliches Vertragsangebot dar, sofern dies nicht ausdrücklich schriftlich angegeben wird.

Preise, Verfügbarkeit, Merkmale, Verkaufs- oder Mietbedingungen und sonstige Objektdaten können ohne vorherige Ankündigung geändert, zurückgezogen oder aktualisiert werden, abhängig von den Informationen, die die Agentur von Eigentümern, Bauträgern oder Dritten erhält.

5. Pflicht des Kunden zur Prüfung der Operation

Vor Unterzeichnung eines Reservierungs-, Anzahlungs-, Kauf-, Miet-, Options- oder sonstigen vergleichbaren Vertrages muss der Kunde die rechtliche, steuerliche, technische, baurechtliche, wirtschaftliche und finanzielle Situation der Operation durch eigene Mittel und durch qualifizierte unabhängige Fachpersonen prüfen lassen.

Insbesondere wird dem Kunden empfohlen, je nach Fall folgende Punkte zu prüfen:

Grundbuchinhaberschaft, Belastungen, Hypotheken, Dienstbarkeiten, Pfändungen, Eigentumsbeschränkungen, Katasterdaten, Lizenzen, Energieausweis, Bewohnbarkeitsbescheinigung, baurechtliche Situation, Bauqualität, Flächenangaben, Schulden gegenüber Eigentümergemeinschaft, IBI, Müllgebühren, Plusvalia municipal, Steuern, Finanzierung und mögliche Risiken der Operation.

Die Agentur kann Kontakte zu Rechtsanwälten, Steuerberatern, Architekten, Technikern, Gutachtern, Gestoren, Notaren, Finanzinstituten oder sonstigen externen Fachpersonen vermitteln. Diese Empfehlungen sind jedoch unverbindlich.

Die Beauftragung externer Fachpersonen erfolgt ausschließlich zwischen dem Kunden und dem jeweiligen Fachmann, ohne dass die Agentur für deren Handlungen, Unterlassungen, Honorare, fachliche Kriterien, Fristen oder Beratung haftet.

6. Keine Rechts-, Steuer-, Technik- oder Finanzberatung

Die Agentur erbringt keine Rechts-, Steuer-, Technik-, Bau-, Architektur-, Finanzierungs-, Hypotheken- oder Anlageberatung.

Jede allgemeine Erklärung oder Information der Agentur zu Steuern, Verfahren, Genehmigungen, Finanzierung, Rentabilität, Vorschriften, Fristen oder Unterlagen hat lediglich informativen und orientierenden Charakter und ersetzt keine professionelle Beratung.

Der Kunde erkennt an, dass er unabhängige und spezialisierte Beratung einholen muss, wenn die Operation rechtliche, steuerliche, technische, baurechtliche, finanzielle oder vermögensrechtliche Folgen haben kann.

7. Honorare und Vergütungsanspruch

Der Anspruch der Agentur auf Honorare entsteht, wenn infolge ihrer direkten oder indirekten Tätigkeit ein Kaufvertrag, Mietvertrag, Reservierungsvertrag, Anzahlungsvertrag, Kaufoptionsvertrag oder sonstiger Vertrag mit gleichwertiger wirtschaftlicher Wirkung über eine nachgewiesene, präsentierte oder vermittelte Immobilie zustande kommt.

Die Höhe der Honorare richtet sich nach der mit dem Kunden, Verkäufer, Käufer, Vermieter, Mieter oder der jeweils betroffenen Partei schriftlich getroffenen Vereinbarung.

Sofern nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, werden die Honorare mit Abschluss des Hauptvertrages oder des Dokuments mit gleichwertiger wirtschaftlicher Wirkung fällig.

Anwendbare indirekte Steuern, insbesondere die IVA/Mehrwertsteuer, gelten nicht als enthalten, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist.

8. Pflichten des Kunden

Der Kunde verpflichtet sich, wahre, vollständige und aktuelle Informationen bereitzustellen, soweit diese für die Vermittlung erforderlich sind.

Der Kunde hat die Agentur unverzüglich über jede Verhandlung, Reservierung, Vereinbarung, jeden Vertrag oder jede notarielle Urkunde zu informieren, die in Bezug auf eine von der Agentur präsentierte oder vermittelte Immobilie abgeschlossen wird.

Der Kunde verpflichtet sich, von der Agentur erhaltene vertrauliche, geschäftliche oder dokumentarische Informationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist für seine eigene rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung erforderlich.

War dem Kunden ein von der Agentur präsentierte Objekt bereits vorher bekannt, muss er dies schriftlich mitteilen und ausreichend nachweisen, sobald er die Information oder Präsentation durch die Agentur erhält.

9. Haftungsbegrenzung

Die Haftung der Agentur ist auf den Bereich ihrer eigenen beruflichen Tätigkeit als Immobilienvermittler und auf den gesetzlich zulässigen Umfang beschränkt.

Die Agentur haftet nicht für Schäden, Verluste, wirtschaftliche Einbußen, Mängel, Belastungen, Schulden, Ungenauigkeiten oder Pflichtverletzungen, die aus Handlungen, Unterlassungen oder Informationen von Eigentümern, Verkäufern, Vermietern, Bauträgern, Registern, Behörden, Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Architekten, Gutachtern, Finanzinstituten oder sonstigen Dritten resultieren.

Die Agentur haftet nicht für versteckte Mängel, Bauzustand, Bauqualität, Sachmängel, strukturelle Probleme, baurechtliche Situation, Genehmigungen, behördliche Erlaubnisse,

Grundbuchbelastungen, Schulden gegenüber Eigentümergemeinschaften, Katasterfehler, Steuerfolgen, Finanzierungsrisiken, Wertentwicklung, Rentabilität oder Entscheidungen von Behörden, sofern diese Umstände nicht auf eine ihr zurechenbare Pflichtverletzung zurückzuführen sind.

Keine Bestimmung dieser Bedingungen schließt oder beschränkt die Haftung der Agentur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, bösem Glauben, irreführenden Angaben, Verletzung wesentlicher gesetzlicher Informationspflichten oder zwingenden und unverzichtbaren Rechten von Verbrauchern aus.

In Beziehungen zu Verbrauchern ist jede Haftungsbegrenzung stets im Einklang mit der spanischen Verbraucher- und Nutzerschutzgesetzgebung auszulegen und berührt nicht die Rechte, die dem Verbraucher gesetzlich zustehen.

10. Werbung, Fotografien und Inhalte der Webseite

Fotografien, Videos, Pläne, Renderings, Beschreibungen und sonstige auf der Webseite veröffentlichte Inhalte dienen Informations- und Werbezwecken.

Bilder spiegeln möglicherweise nicht den exakten aktuellen Zustand der Immobilie wieder, wenn nachträglich Änderungen, Renovierungen, Entfernung von Möbeln, Veränderungen der Dekoration oder Änderungen durch Eigentümer oder Dritte vorgenommen wurden.

Flächen, Maße, Pläne und Aufteilungen sind vom Kunden anhand offizieller Unterlagen, Grundbuch, Kataster, technischer Vermessung oder durch zuständige Fachpersonen zu überprüfen, bevor eine wirtschaftliche oder rechtliche Entscheidung getroffen wird.

Die Agentur behält sich das Recht vor, Fehler zu berichtigen, Informationen zu aktualisieren, Immobilien zurückzuziehen oder Inhalte zu ändern, wenn sie Kenntnis von Ungenauigkeiten oder relevanten Änderungen erhält.

11. Reservierungen, Anzahlungen und Vorverträge

Die Unterzeichnung von Reservierungsverträgen, Anzahlungsverträgen, Arras-Verträgen, Kaufoptionen oder sonstigen vorbereitenden Dokumenten sollte vorab durch die Rechts- und Steuerberater des Kunden geprüft werden.

Die Agentur kann bei der Koordination von Dokumenten oder beim Informationsaustausch zwischen den Parteien mitwirken, haftet jedoch nicht für den rechtlichen, steuerlichen oder wirtschaftlichen Inhalt solcher Verträge, sofern sie diese nicht als eigene Rechtsberatung erstellt oder garantiert hat.

Der Kunde erkennt an, dass die Unterzeichnung vorbereitender Dokumente wirtschaftliche Verpflichtungen, Verlust geleisteter Beträge, Vertragsstrafen, wesentliche Fristen, steuerliche Folgen oder sonstige relevante Wirkungen auslösen kann.

12. Dienstleistungen Dritter

Die Agentur kann dem Kunden Kontaktdaten externer Fachpersonen oder Unternehmen mitteilen, etwa Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Sachverständige, Gutachter, Renovierungsunternehmen, Finanzinstitute, Versicherungsvermittler, Notare oder Gestoren.

Solche Empfehlungen begründen keine Garantie, Vertretung, Überwachung oder Haftung der Agentur für die Tätigkeit dieser Dritten.

Verträge, Honorare, Angebote, Fristen, Berichte und Verantwortlichkeiten Dritter werden ausschließlich zwischen dem Kunden und der jeweiligen Fachperson oder Firma vereinbart.

13. Datenschutz

Die von Nutzern oder Kunden bereitgestellten personenbezogenen Daten werden gemäß der geltenden Datenschutzgesetzgebung verarbeitet.

Die Webseite muss über eine eigenständige, klare und zugängliche Datenschutzerklärung verfügen, in der unter anderem über den Verantwortlichen der Verarbeitung, Zwecke, Rechtsgrundlage, Empfänger, Aufbewahrungsfristen, Rechte der betroffenen Personen und die Möglichkeit der Ausübung dieser Rechte informiert wird.

Vor Veröffentlichung dieser Bedingungen muss die Agentur prüfen, ob ihre Datenschutzerklärung an die tatsächliche Tätigkeit, Kontaktformulare, kommerzielle Kommunikation, Kundenverwaltung, Weitergabe von Daten an Dritte und internationale Übermittlungen angepasst ist.

14. Cookies und ähnliche Technologien

Verwendet die Webseite Cookies, Pixel, Analysewerkzeuge, Karten, eingebettete Videos, Formulare, verhaltensbezogene Werbetoole oder ähnliche Technologien, muss sie über eine aktuelle und zugängliche Cookie-Richtlinie verfügen.

Die Cookie-Richtlinie muss klar über die verwendeten Cookies, deren Zweck, Dauer, eigene Cookies oder Cookies Dritter sowie über die Möglichkeit informieren, die Einwilligung anzunehmen, abzulehnen oder zu konfigurieren, soweit dies gesetzlich erforderlich ist.

15. Geistiges und gewerbliches Eigentum

Sämtliche Inhalte der Webseite, einschließlich Texte, Fotografien, Videos, Logos, Marken, Designs, Struktur, Datenbanken und sonstige geschützte Elemente, gehören der Agentur oder ihren rechtmäßigen Inhabern.

Die Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Wiedergabe, Veränderung, Extraktion, Wiederverwendung oder Verwertung der Inhalte ohne vorherige schriftliche Genehmigung ist untersagt, außer in gesetzlich zulässigen Fällen.

Die Verwendung von Fotografien, Plänen, Renderings oder Materialien, die von Eigentümern, Bauträgern oder Dritten bereitgestellt wurden, erfolgt auf Verantwortung der Person, die diese bereitgestellt hat, und im Einklang mit den daran bestehenden Nutzungsrechten.

16. Elektronische Kommunikation

Der Kunde akzeptiert, dass Mitteilungen im Zusammenhang mit Informationsanfragen, Besichtigungen, Immobilien, Angeboten, Verträgen oder Verfahren per E-Mail, Telefon, Messenger-Diensten oder anderen elektronischen Mitteln erfolgen können, sofern dies gesetzlich zulässig ist.

Die Agentur haftet nicht für technische Störungen, Übermittlungsfehler, Spamfilter, Nichtempfang von E-Mails oder Probleme, die aus fehlerhaften Kontaktdaten des Kunden entstehen.

17. Änderung der Bedingungen

Die Agentur kann diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen ändern, wenn dies aufgrund gesetzlicher, gerichtlicher, technischer, organisatorischer oder tätigkeitsbezogener Änderungen erforderlich ist.

Die jeweils anwendbare Fassung ist die auf der Webseite veröffentlichte oder die vom Kunden im entsprechenden Vertrag akzeptierte Fassung, je nach Fall.

Änderungen berühren bereits abgeschlossene Verträge nicht, sofern keine Vereinbarung zwischen den Parteien besteht oder eine zwingende gesetzliche Vorschrift dies verlangt.

18. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen spanischem Recht.

Im Streitfall unterwerfen sich die Parteien den Gerichten und Gerichtshöfen, die nach der spanischen Prozessgesetzgebung zuständig sind.

Ist der Kunde Verbraucher oder Nutzer, werden ihm die Gerichtsstände und Rechte, die ihm nach der anwendbaren Verbraucherregelung zustehen, nicht entzogen.

In Beziehungen zwischen Unternehmern oder Freiberuflern können die Parteien, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich die Zuständigkeit der Gerichte am Sitz der Agentur vereinbaren.

19. Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise für nichtig, unwirksam oder nicht anwendbar erklärt werden, betrifft diese Nichtigkeit nur die betroffene Bestimmung oder den betroffenen Teil der Bestimmung; die übrigen Bedingungen bleiben wirksam.

Die betroffene Bestimmung ist, soweit möglich, durch eine gültige Regelung auszulegen oder zu ersetzen, die dem verfolgten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt, stets innerhalb der anwendbaren gesetzlichen Grenzen.

ANHANG: VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN

Normative Referenzen

- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación: Anforderungen an Einbeziehung, Transparenz und Kontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre: Schutz von Verbrauchern und Nutzern sowie Regelung missbräuchlicher Klauseln.
- Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico: Informationspflichten für in Spanien niedergelassene Webseitenbetreiber.
- Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell: Register der Immobilienvermittler der Comunitat Valenciana.