

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER IMMOWELT GMBH FÜR IMMOBILIENANBIETER (GEWERBLICHE VERTRAGSKUNDEN)

1. Vertragsgegenstand

Die immowelt GmbH betreibt die über diverse Domains und Partnerseiten erreichbare Website immowelt, ein Portal rund um die Immobilie, auf dem gewerbliche Anbieter (Makler, Bauträger etc.) sowie Privatanbieter ihre Immobilienangebote präsentieren können. Gegenstand des Vertrages sind die vom Kunden gemäß dem Angebot der immowelt GmbH bestellten oder nach Bestellung des Kunden durch die immowelt GmbH bestätigten Produktversionen.

2. Leistungen der immowelt GmbH

Der Kunde kann bis zu einer bestimmten Anzahl (abhängig vom gewählten Produkt) von Immobilienangeboten, die den Vorgaben gemäß Ziffer 3. entsprechen, auf der Website immowelt über einen eigenen Onlinezugang erfassen (Onlineerfassung) oder über diesen Zugang aus einer vorhandenen Software (z.B. der CRM-Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft der immowelt GmbH) in einem von der immowelt GmbH akzeptierten Format auf die Website immowelt exportieren. Es ist ausdrücklich nicht Vertragspflicht der immowelt GmbH, Daten von Immobilienangeboten, die nicht mit Hilfe der Onlineerfassung oder in einem akzeptierten Format erstellt und exportiert wurden, für die Darstellung auf der Website immowelt aufzubereiten.

Die vom Kunden eingestellten Immobilienangebote sind über die allgemeine Suchfunktion der Website immowelt neben allen anderen Immobilienangeboten erreichbar. Die immowelt GmbH behält sich im Rahmen des Standes der Technik und der Marktüblichkeit die Gestaltung und Änderung der Website immowelt einschließlich aller Funktionalitäten und Inhalte vor.

Die immowelt GmbH hält das übergebene Angebot des Kunden als Webhosting-Provider auf ihren Servern gespeichert und abrufbereit (so genanntes Hosting). Die immowelt GmbH schuldet nicht die Übermittlung der Information an den abrufenden Nutzer; dies ist ausschließlich Sache des durch den Nutzer beanspruchten Netzbetreibers. Die immowelt GmbH gewährleistet eine Mindestverfügbarkeit der Daten von 98 % der Vertragsdauer. Bei Störungen des Serverbetriebes wird die immowelt GmbH um unverzügliche Beseitigung bemüht sein. Notwendige Unterbrechungen des Serverbetriebes wird die immowelt GmbH nach Möglichkeit außerhalb der Hauptgeschäftszeiten (zwischen 21.00 Uhr und 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen) durchführen. Die Server der immowelt GmbH sind nach dem üblichen Stand der Technik mit Sicherungseinrichtungen gegen Datenverlust, unbefugten Datenzugriff und Befall durch so genannte Computerschädlinge (Viren, Würmer, Trojaner u.ä.) ausgerüstet.

3. Verantwortlichkeit des Kunden und Inhalt der Immobilienangebote

Der Kunde ist gegenüber der immowelt GmbH und jedem sonstigen Dritten, insbesondere Nutzern und Besuchern der Website immowelt verantwortlich für

- die rechtliche und sachliche Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihm eingestellten Daten, Angebote und sonstigen Angaben sowie
- die Einhaltung einschlägiger Rechtsvorschriften (z.B. in Bezug auf Verbraucherrechte) im Zusammenhang mit der Anbahnung und dem Abschluss seines eigenen Vertrages mit Dritten (z.B. Maklervertrag mit Immobilieninteressenten).

Wird die immowelt GmbH durch einen Dritten – gleich in welcher Weise – wegen durch den Kunden unrichtiger, fehlerhafter oder unvollständiger eingestellter Daten, Angebote, sonstiger Angaben oder Inhalten auf seine Veranlassung verlinkter Seiten oder sonstige durch ihn zu verantwortende Rechtsverletzungen in Anspruch genommen und trifft die immowelt GmbH gegenüber dem Kunden diesbezüglich keine Haftung im Sinne der Ziffer 5., hat der Kunde die immowelt GmbH von sämtlichen ihr daraus erwachsenden Schäden und Verpflichtungen freizustellen.

Unbeschadet dieser Verantwortlichkeit des Kunden gelten insbesondere folgende Vorgaben für die vertragsgegenständlichen Immobilienangebote

- Gegenstand der Immobilienangebote dürfen jeweils nur Immobilienobjekte sein, die für Kauf, Miete oder Pacht verfügbar sind und auf dem Immobilienmarkt angeboten werden; nicht mehr verfügbare und angebotene Objekte sind unverzüglich durch den Kunden zu löschen.
- Die Objektangaben müssen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht vollständig und richtig sein.
- Der Kunde muss für die Immobilienangebote einen eigenen Vermarktungsauftrag haben; die bloße – entgeltliche oder unentgeltliche – Einräumung der Nutzung von immowelt zugunsten Dritter, die insoweit in keinem unmittelbarem Vertragsverhältnis zur immowelt GmbH stehen, ist ausdrücklich untersagt.
- Die Immobilienangebote dürfen nicht durch eine werbliche Darstellung des Unternehmens des Kunden unangemessen überlagert werden; die immowelt GmbH behält sich insoweit ein Beurteilungsermessen nach Maßgabe der folgenden Kriterien vor: (1) Bilder müssen das angebotene Objekt bzw. Teile hiervon zeigen; Einblendungen von Unternehmenskennzeichen (insbesondere Logos), Darstellungen des Kunden oder sonstiger nicht objektbezogener Motive dürfen – bezogen auf das jeweils einzelne Bild – nur eine deutlich untergeordnete Gewichtung haben. (2) Verbale Unternehmensdarstellungen und/oder Hinweise auf Websites des Kunden oder sonstigen Dritten innerhalb des Exposés, die über die gesetzlich vorgegebene Anbieterkennzeichnung sowie einen Slogan und/oder kurzen beschreibenden Zusatz hinausgehen, sind zu unterlassen.
- Informationen zu den Immobilienangeboten müssen für den Nutzer kostenfrei und ohne zusätzliche Registrierungen zugänglich sein und dürfen keine Weiterleitungen zu kostenpflichtigen Internet- oder Telefondiensten beinhalten.
- Typen- und Fertighausangebote, projektierte Immobilienvorhaben sowie Zwangsversteigerungen müssen vom Kunden als solche gekennzeichnet sein und können ausschließlich über eine entsprechende Selektion bzw. in einer entsprechenden Rubrik auf der Website immowelt präsentiert werden.

4. Zugesicherte Eigenschaften

Die immowelt GmbH sichert für keine seiner vertraglichen Leistungen besondere Eigenschaften (z.B. Werbewirksamkeit, Exposéaufrufe, Vermittlungserfolge oder Umsatz- und Gewinnverbesserung) zu.

5. Haftung

Für etwaige Schäden haftet die immowelt GmbH für sich und ihre Erfüllungsgehilfen – gleich aus welchem Rechtsgrund einschließlich unerlaubter Handlung – nur, falls die immowelt GmbH oder ihre Erfüllungsgehilfen eine vertragswesentliche Pflicht (Kardinalpflicht) schuldhaft in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise verletzt haben oder der Schaden auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz der immowelt GmbH oder ihrer Erfüllungsgehilfen zurückzuführen ist. Erfolgt die schuldhafte Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht (Kardinalpflicht) nicht in grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Weise, so ist die Haftung durch die immowelt GmbH auf solch typische Schäden begrenzt, die für die immowelt GmbH bei Vertragsschluss vernünftiger Weise voraussehbar waren. Diese Haftungsbegrenzung gilt auch für den Schadensumfang. In den vorgenannten Fällen ist die Haftung für einen Vermögensschaden auf 2.500,00 € beschränkt. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht beim Fehlen zugesicherter Eigenschaften und einer Haftung der immowelt GmbH nach dem Produkthaftungsgesetz.

6. Rechnungsstellung / Preisänderung

1. Die Vergütung der Leistung der immowelt GmbH wird mit Rechnungsstellung für die Vertragslaufzeit (Ziffer 8.) bzw. den jeweiligen Verlängerungszeitraum vorschüssig zur Zahlung fällig. Soweit abweichend hiervon eine monatliche Zahlungsweise vereinbart wird, ist die immowelt GmbH berechtigt, im Falle des Verzuges des Kunden mit einer fälligen Zahlung von mehr als 30 Tagen das gesamte Entgelt für die verbleibende Laufzeit insgesamt, also auch vorschüssig für den restigen Zeitraum zur Zahlung zu verlangen.
2. Es gelten die jeweiligen Listenpreise der immowelt GmbH, die berechtigt ist, Preisänderungen zum Beginn der nächsten Laufzeitperiode vorzunehmen. Dem Kunden steht bei einer Preiserhöhung von mehr als 10 % des zuletzt gültigen Preises innerhalb von 12 Monaten ein Sonderkündigungsrecht auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der beabsichtigten Preiserhöhung zu; dieses Kündigungsrecht ist durch den Kunden mit einer Frist von einem Monat ab Mitteilung der Preiserhöhung auszuüben.

7. Zahlungsverzug / Sperre / Löschen von Inhalten

1. Im Falle eines Zahlungsverzuges des Kunden, der gemäß Ziffer 6. a. die immowelt GmbH zur Fälligkeitstellung des gesamten offenen Restbetrages für eine Laufzeitperiode berechtigt, oder der Gefährdung der Zahlungsforderung der immowelt GmbH wegen einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Kunden im Sinne von § 321 BGB ist die immowelt GmbH berechtigt, die vertragliche Leistung einzustellen, bis der Kunde seine fälligen Verbindlichkeiten gezahlt hat. Den Anspruch auf die Gegenleistung verliert die immowelt GmbH dadurch nicht.
2. Die immowelt GmbH ist berechtigt, durch den Kunden eingebrachte Inhalte, die gegen Ziffer 3. verstoßen, ganz oder teilweise von der Website immowelt zu entfernen. Der Kunde wird von der immowelt GmbH über die erfolgte Löschung informiert. Bei wiederholtem Verstoß und erfolgloser Abmahnung ist die immowelt GmbH berechtigt, die Leistungen bis zum Ende der Vertragslaufzeit einzustellen. Den Anspruch auf die Gegenleistung verliert die immowelt GmbH dadurch nicht.

8. Verlängerung der Vertragslaufzeit

Die Vertragslaufzeit beträgt - soweit nichts anderes vereinbart - 12 Monate und beginnt mit Unterzeichnung des Vertrages. Der Vertrag verlängert sich automatisch um jeweils 12 weitere Monate, soweit er nicht 3 Monate vor Ablauf durch eine der Vertragsparteien gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Jede Kündigung muss zu ihrer Wirksamkeit in Schriftform oder in der diese ersetzenden elektronischen Form (§ 126 a BGB – qualifizierte digitale Signatur) erfolgen.

9. Mehrfachplatzierung / Nutzung der Anzeigeninhalte

Die immowelt GmbH ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die vom Kunden eingestellten Immobilienangebote auch über andere Websites (wie z.B. Zeitungsportale) als immowelt erreichbar zu machen sowie über Printmedien unter Abänderung der formalen Darstellung zu veröffentlichen. Darüber hinaus hat die immowelt GmbH das Recht, die Inhalte des Kunden (z.B. Texte oder Bilder) im Rahmen von eigenen Werbemaßnahmen zu nutzen oder zu diesen Zwecken abzuändern (z.B. Ausschnitte zu erstellen) sowie die Inhalte auch Partnern von immowelt zur Nutzung im selben Umfang bereitzustellen.

10. Ranking und Sortierung

Über die Suchfunktion der Webseiten des Immobilienportals können Nutzer nach den für sie geeigneten Immobilienangeboten recherchieren. Die Ergebnisse werden standardmäßig nach Relevanz sortiert (Standardsortierung, vgl. Ziffer 2.), es sei denn der Nutzer lässt sich die Ergebnisse nach den übrigen Hauptparametern „Aktuellste Angebote“, „Geringster Preis“, „Höchster Preis“ oder – sofern der Nutzer eine Kilometerangabe zum Such-Ort angibt – auch „Geringste Entfernung“ sortiert anzeigen. Es werden dem Nutzer bei jeder Sortierung ausschließlich Angebote gezeigt, welche den Suchkriterien der Nutzer entsprechen (Ort, Größe, Anzahl der Zimmer, Preis, etc.).

Die Standardsortierung erfolgt nach dem Parameter „Relevantestes Angebot“. Der Kunde hat die Möglichkeit, die relevante Gewichtung innerhalb der Standardsortierung durch die Insertion bestimmter Objekttypen beziehungsweise durch das Hinzubuchen von entgeltlichen Vermarktungs-Tools (sogenannte „On Top Produkte“, OTP) zu bestehenden Insertionen zu beeinflussen. Weitere Informationen zu den vorstehenden Vermarktungs-Tools sowie zur Sortierung sind unter <https://www.immowelt.de/immoweltag/agb/otp> abrufbar.

11. Beschwerdemanagementsystem

Das Immobilienportal hat ein internes System für die Bearbeitung von Beschwerden seiner gewerblichen Kunden bei der Nutzung seines Portals und seiner Services eingerichtet. Dieses Beschwerdemanagementsystem entspricht den Vorgaben der EU-Verordnung 2019/1150 und ist über die unter <https://www.immowelt.de/immoweltag/kundenservice/> aufgeführten Kontaktmöglichkeiten erreichbar. Eingegangene Beschwerden werden sorgfältig geprüft und zügig bearbeitet. Fragen zum Beschwerdemanagement selbst können ebenfalls über die vorgenannten Kontakte eingereicht werden. Das System wird regelmäßig, aber mindestens einmal pro Jahr überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

12. Mediation

Das Immobilienportal ist bereit, mit den unter <https://www.immowelt.de/immoweltag/impresum> genannten, unparteiischen und unabhängigen Mediatoren zusammenzuarbeiten, um mit seinen Kunden eine außergerichtliche Beilegung etwaiger Streitigkeiten untereinander erzielen zu können, welche nicht mit den Mitteln des Beschwerdemanagementsystems gelöst werden konnten. Eine Mediation kann für beide Parteien auch Kosten verursachen, wobei das Immobilienportal einen je nach Einzelfall angemessenen und vom Mediator vorzuschlagenden Anteil zu tragen hat; auf Art. 12 (4) der EU-Verordnung 2019/1150 wird ergänzend Bezug genommen. Auf Anfrage des Kunden wird das Immobilienportal vor oder während einer Mediation Informationen über das Funktionieren und die Wirksamkeit der Mediation bereitstellen.

Jeder Mediationsversuch berührt nicht das Recht des Kunden, den Rechtsweg (z.B. im Rahmen einer Klage) zu bestreiten.

13. Datenschutz

Der Kunde ist verpflichtet, die ihm über die Website immowelt zukommenden Informationen über Nutzer oder Besucher seiner Immobilienangebote nur im konkreten Zusammenhang mit diesen zu nutzen. Jede Weitergabe der Nutzer-/Besucherdaten an Dritte oder Verwendung zu anderen Zwecken ist ausdrücklich untersagt.

14. Sonstige Bestimmungen

1. Das Immobilienportal behält sich vor, diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen jederzeit unter Wahrung einer angemessenen Frist von mindestens 15 Tagen zu ändern. Dies erfolgt durch Mitteilung der geänderten Neufassung der AGB auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. E-Mail) unter Angabe des Zeitpunkts des Beginns der Änderungen. Das Immobilienportal wird hierbei in solchen Einzelfällen längere Fristen einräumen, bei denen dies aufgrund der durch die AGB-Änderung notwendigen technischen oder geschäftlichen Anpassungen des Kunden erforderlich ist.
2. Der Kunde ist innerhalb der vorstehend genannten bzw. im Einzelfall mitgeteilten Frist dazu berechtigt, den Vertrag mit dem Immobilienportal schriftlich zu kündigen. Eine vorzeitige Kündigung entfaltet 15 Tagen nach Eingang der Mitteilung nach lit. a) Wirkung, sofern für den jeweiligen Vertrag nicht eine kürzere Frist gilt. Der Kunde kann auf diese Frist verzichten, z.B. durch Einstellen neuer Angebote vor Fristablauf, sofern die angemessene Frist nicht mehr als 15 Tage betragen hat.
3. Sofern der Kunde keine Kündigung ausspricht, gelten die geänderten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als angenommen. Die geänderten AGB werden zusätzlich auch auf www.immowelt.de/immowelttag/agb veröffentlicht.
4. Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende, nach Abschluss des Vertrages getroffene Abreden zwischen dem Immobilienportal und dem Immobilienanbieter entfalten nur Wirksamkeit, wenn sie durch das Immobilienportal in Textform (z. B. E-Mail) oder schriftlich bestätigt sind. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Erfordernis der Text- bzw. Schriftform.
5. Der Vertragstext wird nicht gespeichert.
6. Soweit der Immobilienanbieter Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO ist, ist Nürnberg Gerichtsstand.
7. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.