

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Lindner Immobilienverwaltung

Adresse: Bühlstr. 3, 73432 Aalen

Stand: April 2026



§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge zwischen der Lindner Immobilienverwaltung (nachfolgend „Verwalter“) und ihren Auftraggebern.
2. Auftraggeber können Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Eigentümer, Vermieter sowie juristische und natürliche Personen sein.
3. Abweichende Bedingungen des Auftraggebers gelten nur, wenn ihrer Anwendung ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde.
4. Diese AGB gelten sowohl für einmalige als auch für dauerhafte Verwaltungsverhältnisse, sofern nicht im Einzelfall etwas anderes schriftlich vereinbart wird.

§ 2 Leistungsumfang

1. Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus dem jeweiligen Verwaltervertrag, einem Angebot oder einer individuellen Vereinbarung zwischen Verwalter und Auftraggeber.
2. Die Lindner Immobilienverwaltung bietet insbesondere folgende Leistungen an:
WEG-Verwaltung
Mietverwaltung
Sondereigentumsverwaltung
Vermietung und Vermarktung von Immobilien
Kaufmännische und organisatorische Betreuung
Technische Koordination und Objektbetreuung
3. Zusatz- und Sonderleistungen, die über den vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen, werden gesondert vergütet.
4. Der Verwalter erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung. Rechts- und Steuerberatung erfolgen ausschließlich durch hierzu befugte Berufsträger (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater).

§ 3 WEG-Verwaltung

1. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung sowie den vertraglichen Vereinbarungen mit der Gemeinschaft.
2. Zu den Aufgaben des Verwalters gehören insbesondere:
Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen
Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen
Protokollierung und Umsetzung von Beschlüssen
Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und Konten
Beauftragung und Überwachung von Dienstleistern und Handwerkern
Organisation und Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
3. Der Verwalter handelt im Rahmen der ihm erteilten Vollmachten, der gesetzlichen Regelungen und der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft. Vollmachten sind dem Verwalter in Textform oder Schriftform zu erteilen.
4. Der Verwalter ist berechtigt, im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung notwendige Maßnahmen zu treffen, soweit diese zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind und im Rahmen der ihm erteilten Befugnisse liegen.

§ 4 Miet- und Sondereigentumsverwaltung

1. Die Miet- und Sondereigentumsverwaltung umfasst insbesondere:
Betreuung und Verwaltung von Mietverhältnissen
Überwachung von Mietzahlungen und sonstigen Zahlungsverpflichtungen
Erstellung von Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen
Durchführung gesetzlich zulässiger Mieterhöhungen nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber
Abwicklung des Schriftverkehrs mit Mietern und Dienstleistern
Organisation und Koordination von Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2. Rechts- und Steuerberatung sind nicht Bestandteil der Leistungen des Verwalters und erfolgen ausschließlich durch zugelassene Rechtsanwälte oder Steuerberater.
3. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers Verträge mit Dienstleistern und Handwerkern abzuschließen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich ist und eine entsprechende Vollmacht vorliegt.

§ 5 Vermietung und Vermarktung

1. Die Lindner Immobilienverwaltung übernimmt auf Wunsch die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.
2. Zu den Leistungen gehören insbesondere:
Erstellung von Exposés und Inseraten (online und offline)
Durchführung von Besichtigungen
Auswahl geeigneter Mietinteressenten nach Vorgaben des Auftraggebers
Bonitätsprüfung im rechtlich zulässigen Rahmen
Vorbereitung von Mietverträgen nach Abstimmung mit dem Auftraggeber
Übergabe der Mietobjekte an Mieter (inkl. Übergabeprotokoll)
3. Die Tätigkeit erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Bestellerprinzips gemäß §§652 ff. BGB.
4. Ein Provisionsanspruch des Verwalters entsteht nur, wenn dies vertraglich vereinbart wurde, und mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages zwischen Auftraggeber und Mieter.
5. Die Höhe der Provision und der Zeitpunkt der Fälligkeit ergeben sich aus der jeweiligen Provisionsvereinbarung.

§ 6 Vertragsabschluss

Ein Vertrag kommt durch die schriftliche Annahme eines Angebots, den Abschluss eines Verwaltervertrages oder durch Beauftragung in Textform (z.B. per E-Mail) zustande. Die AGB werden Vertragsbestandteil, wenn der Auftraggeber bei Vertragsschluss auf sie hingewiesen wurde und sie in zumutbarer Weise zur Kenntnis nehmen konnte.

§ 7 Vergütung und Zahlungsbedingungen

1. Die Vergütung des Verwalters richtet sich nach dem jeweiligen Angebot, der Vergütungsvereinbarung oder dem Verwaltervertrag.
2. Alle Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese anfällt.
3. Sofern die Lindner Immobilienverwaltung als Kleinunternehmerin gemäß §19 UStG tätig ist, wird keine Umsatzsteuer ausgewiesen. In diesem Fall verstehen sich alle genannten Preise als Endpreise.
4. Rechnungen sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzug zur Zahlung fällig.
5. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet. Der Verwalter ist berechtigt, bei Zahlungsverzug weitere Leistungen bis zum Ausgleich der offenen Forderungen zurückzuhalten.
6. Der Verwalter ist berechtigt, angemessene Vorschüsse für anfallende Kosten (z.B. Handwerker, Gerichte, Behörden, Dienstleister) zu verlangen.
7. Zusätzlich zur Vergütung werden notwendige Auslagen (z.B. Porto, Gerichtskosten, Registerauszüge, Fahrtkosten) nach tatsächlichem Anfall berechnet, sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

§ 8 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber stellt dem Verwalter alle zur Durchführung des Auftrags erforderlichen Unterlagen, Informationen und Vollmachten rechtzeitig und vollständig zur Verfügung.
2. Der Auftraggeber informiert den Verwalter unverzüglich über alle wesentlichen Umstände, die für die Verwaltung von Bedeutung sind (z.B. Eigentümerwechsel, Änderungen der Kontaktdaten, besondere Vereinbarungen mit Mietern).
3. Verzögerungen oder Mehraufwand aufgrund fehlender oder verspäteter Mitwirkung des Auftraggebers gehen nicht zulasten des Verwalters. Der Verwalter ist berechtigt, hierdurch entstehenden Mehraufwand gesondert zu berechnen.

§ 9 Haftung

1. Der Verwalter haftet unbeschränkt für Schäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen.
2. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Verwalter nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). Kardinalpflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf.
3. In Fällen leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Verwalters auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.
4. Die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen unberührt.
5. Zwingende gesetzliche Haftungsvorschriften, insbesondere nach dem Produkthaftungsgesetz, bleiben unberührt.
6. Soweit gesetzlich zulässig, ist die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden pro Schadensfall auf einen Betrag begrenzt, der sich an der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung orientiert. Die konkrete Höhe kann der Auftraggeber auf Anfrage erfahren.

§ 10 Vertragslaufzeit und Kündigung

1. Die Vertragslaufzeit richtet sich nach dem jeweiligen Verwaltervertrag.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
3. Kündigungen bedürfen der Textform, sofern gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist.

§ 11 Datenschutz

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sowie den weiteren einschlägigen Datenschutzvorschriften.
2. Der Verwalter verarbeitet personenbezogene Daten nur, soweit dies zur Durchführung des Vertragsverhältnisses erforderlich ist oder eine gesetzliche Grundlage besteht.
3. Weitere Informationen zur Datenverarbeitung, den Rechten der betroffenen Personen (Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Widerspruch, Datenübertragbarkeit) sowie zu Kontaktdaten des Verantwortlichen sind der Datenschutzerklärung auf der Website des Verwalters zu entnehmen.
4. Auf Wunsch wird die Datenschutzerklärung dem Auftraggeber in Textform (z.B. per E-Mail oder Post) zur Verfügung gestellt.

§ 12 Vertraulichkeit

Der Verwalter verpflichtet sich, alle im Rahmen seiner Tätigkeit erlangten Informationen über den Auftraggeber, die Eigentümer, Mieter und sonstige Beteiligte vertraulich zu behandeln und diese nur insoweit an Dritte weiterzugeben, als dies zur ordnungsgemäßen Durchführung der Verwaltung, zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder aufgrund einer entsprechenden Einwilligung erforderlich ist

§ 13 Gerichtsstand und anwendbares Recht

1. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Ist der Auftraggeber Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Verwalters Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis.
3. Gesetzliche Regelungen über ausschließliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.