

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Stand	15.05.2026
Unternehmen	Kriya Immobilien Frank Arno Brühöfner
Adresse	Schubertstraße 16, 73274 Notzingen
Kontakt	+4915147426068 · info@kriya-immobilien.de · www.kriya-immobilien.de

1. Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Leistungen von Kriya Immobilien gegenüber Auftraggebern, Kaufinteressenten, Mietinteressenten, Eigentümern, Verkäufern, Vermietern und sonstigen Kunden, soweit nicht im Einzelfall schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

Die Leistungen von Kriya Immobilien umfassen insbesondere Immobilienvermittlung, Verkaufsbegleitung, Vermietungsbegleitung, Immobilienbewertung bzw. Wertermittlung, Kaufbegleitung, Objektaufbereitung, Räumungs- und Reinigungscoordination sowie ergänzende Betreuungs- und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Immobilien.

Abweichende Geschäftsbedingungen des Kunden gelten nur, wenn Kriya Immobilien ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zustimmt.

2. Vertragsgegenstand und Rolle von Kriya Immobilien

Kriya Immobilien erbringt, je nach Auftrag, vermittelnde, nachweisende, koordinierende, organisatorische und begleitende Leistungen rund um Immobilien. Soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart, schuldet Kriya Immobilien keinen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg, keinen Vertragsabschluss und keine bestimmte Entscheidung eines Verkäufers, Käufers, Vermieters, Mieters, Eigentümers, Finanzierungspartners, Notars, Sachverständigen oder sonstigen Dritten.

Kriya Immobilien ist grundsätzlich nicht Vertragspartner des späteren Kaufvertrags, Mietvertrags, Werkvertrags, Dienstleistungsvertrags oder sonstigen Hauptvertrags zwischen Kunden und Dritten. Diese Verträge kommen ausschließlich zwischen den jeweiligen Vertragsparteien zustande.

Kriya Immobilien handelt nicht als Rechtsanwalt, Steuerberater, Finanzberater, Architekt, Energieberater, Sachverständiger, Therapeut oder Heilbehandler, sofern dies nicht ausdrücklich gesondert schriftlich vereinbart und gesetzlich zulässig ist.

3. Immobilienvermittlung bei Verkauf und Vermietung

Bei der Immobilienvermittlung weist Kriya Immobilien Kauf-, Miet-, Verkaufs- oder Vermietungsmöglichkeiten nach und/oder vermittelt Vertragsgelegenheiten. Die Tätigkeit kann insbesondere die Objektaufnahme, Vermarktung, Exposé-Erstellung, Kontaktaufnahme mit Interessenten, Durchführung oder Koordination von Besichtigungen, Vorprüfung von Interessenten, Kommunikation zwischen den Parteien sowie Unterstützung bei der Vorbereitung eines Kauf- oder Mietvertrags umfassen.

Die endgültige Entscheidung über den Abschluss eines Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrags treffen ausschließlich die jeweiligen Vertragsparteien. Kriya Immobilien übernimmt keine Garantie dafür, dass ein Kaufvertrag, Mietvertrag oder sonstiger Vertrag zustande kommt oder dass bestimmte Konditionen erreicht werden.

Angaben zu Immobilien, Flächen, Grundrissen, Baujahr, Zustand, Mieten, Nebenkosten, Renditen, Sanierungen, Genehmigungen, Nutzungsmöglichkeiten oder sonstigen Objektinformationen beruhen regelmäßig auf Informationen von Eigentümern, Auftraggebern, Behörden, Verwaltern, Dokumenten oder sonstigen Dritten. Kriya Immobilien prüft diese Angaben nur auf Plausibilität, soweit dies im Rahmen der vereinbarten Maklertätigkeit zumutbar ist. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Drittangaben wird nicht übernommen.

4. Provision, Vergütung und Fälligkeit

Ein Anspruch auf Provision oder Vergütung entsteht, wenn dies im jeweiligen Maklervertrag, Vermittlungsauftrag, Exposé, Angebot oder einer sonstigen Vereinbarung geregelt ist und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Höhe der Provision, die Verteilung der Provision sowie die Fälligkeit richten sich nach der jeweils getroffenen Vereinbarung und den gesetzlichen Vorgaben. Bei Wohnimmobilien und Verbrauchern sind die besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Maklerprovision zu beachten.

Zusätzliche Leistungen, die nicht von der vereinbarten Maklerprovision umfasst sind, können gesondert vergütungspflichtig sein. Dazu gehören insbesondere Wertermittlungen, besondere Vermarktungsmaßnahmen, Kaufbegleitung, Räumungs- und Reinigungscoordination, Objektaufbereitung oder intensive Betreuungsleistungen, sofern diese gesondert beauftragt wurden.

5. Pflichten der Kunden und Auftraggeber

Der Kunde verpflichtet sich, Kriya Immobilien alle für die Bearbeitung des Auftrags erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig, richtig und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Dazu können insbesondere Grundbuchangaben, Wohn- und Nutzflächen, Teilungserklärungen, Mietverträge, Betriebskosteninformationen, Modernisierungsnachweise, Bauunterlagen, Energieausweis, Vollmachten und Identitätsnachweise gehören.

Änderungen, die für die Vermittlung oder Betreuung relevant sind, sind Kriya Immobilien unverzüglich mitzuteilen. Der Kunde ist dafür verantwortlich, dass von ihm bereitgestellte Informationen zutreffend und rechtlich verwendbar sind.

Der Kunde stellt sicher, dass er zur Beauftragung, Vermarktung oder Weitergabe der betreffenden Informationen berechtigt ist. Bei mehreren Eigentümern oder Berechtigten hat der Auftraggeber die erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

6. Geldwäschegesetz und Mitwirkungspflichten

Kriya Immobilien ist als Immobilienunternehmen bzw. Immobilienmakler im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet, geldwäscherechtliche Sorgfaltspflichten zu erfüllen. Hierzu können insbesondere Identitätsprüfungen, die Erfassung wirtschaftlich Berechtigter, die Prüfung von Vertretungsverhältnissen, Dokumentationspflichten sowie gegebenenfalls Verdachtsmeldungen gehören.

Kunden und Vertragspartner sind verpflichtet, die hierfür erforderlichen Informationen und Nachweise vollständig, richtig und rechtzeitig bereitzustellen. Dazu können insbesondere gültige

Ausweisdokumente, Registerauszüge, Vollmachten, Angaben zu wirtschaftlich Berechtigten und sonstige Nachweise gehören.

Kriya Immobilien ist berechtigt, die Aufnahme oder Fortführung einer Geschäftsbeziehung, Besichtigung, Vermittlung oder sonstigen Leistung abzulehnen oder auszusetzen, wenn erforderliche geldwäscherechtliche Informationen nicht bereitgestellt werden, Zweifel an deren Richtigkeit bestehen oder gesetzliche Vorgaben dies erfordern.

7. Keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Versicherungsberatung

Kriya Immobilien erbringt keine Rechtsberatung, Steuerberatung, Finanzierungsberatung oder Versicherungsberatung. Hinweise zu Verträgen, Kaufpreisen, Finanzierungen, Steuern, Fördermitteln, rechtlichen Risiken, Mietrecht, Baurecht, Erbrecht, Familienrecht oder sonstigen rechtlichen und wirtschaftlichen Themen dienen ausschließlich der allgemeinen Orientierung und ersetzen keine Beratung durch entsprechend qualifizierte Berufsträger.

Für rechtliche, steuerliche, notarielle, finanzielle oder technische Beratung sind ausschließlich die jeweils vom Kunden beauftragten Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, Banken, Finanzierungsvermittler, Architekten, Energieberater, Gutachter, Versicherer oder sonstigen Fachpersonen verantwortlich.

Kriya Immobilien haftet nicht für Beratungsinhalte, Einschätzungen, Empfehlungen, Berechnungen oder Entscheidungen solcher Dritter, sofern Kriya Immobilien diese nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig falsch ausgewählt oder falsch dargestellt hat.

8. Energieausweis und energetische Unterlagen

Bei Verkauf und Vermietung von Immobilien können gesetzliche Pflichten zur Vorlage und Verwendung eines Energieausweises bestehen. Für die rechtzeitige Beschaffung, inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit des Energieausweises ist grundsätzlich der Eigentümer, Verkäufer oder Vermieter verantwortlich, soweit gesetzlich nichts anderes gilt.

Soweit Kriya Immobilien die Erstellung eines Energieausweises, energetischer Unterlagen oder sonstiger Nachweise unterstützt, erfolgt dies lediglich vermittelnd oder koordinierend. Der Vertrag über die Erstellung des Energieausweises kommt, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, zwischen dem Kunden und dem jeweiligen Energieberater, Aussteller oder Dienstleister zustande.

Kriya Immobilien übernimmt keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit, technische Bewertung, Berechnung, Ausstellung, Anerkennung oder rechtliche Verwendbarkeit des Energieausweises oder sonstiger energetischer Unterlagen, soweit die Fehler auf Angaben oder Leistungen Dritter beruhen und Kriya Immobilien diese nicht zu vertreten hat.

9. Wertermittlung und Marktpreiseinschätzung

Wertermittlungen, Marktpreiseinschätzungen, Verkaufspreisempfehlungen, Mietpreiseinschätzungen oder Renditebetrachtungen von Kriya Immobilien dienen, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, ausschließlich als unverbindliche Orientierung für die Vermarktung oder Entscheidungsfindung.

Sie stellen kein gerichtsfestes Verkehrswertgutachten, kein Sachverständigengutachten und keine Garantie für einen tatsächlich erzielbaren Kaufpreis, Mietpreis, Verkehrswert oder wirtschaftlichen Erfolg dar.

Marktwerte können von zahlreichen Faktoren abhängen, insbesondere von Nachfrage, Lage, Objektzustand, Finanzierungs Lage, Zinsniveau, rechtlichen Rahmenbedingungen, Verhandlungsergebnis

und individueller Einschätzung der Marktteilnehmer. Gewährleistungsansprüche wegen Abweichungen zwischen Einschätzung und tatsächlich erzieltm Preis bestehen nicht, soweit Kriya Immobilien nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

10. Kaufbegleitung

Die Kaufbegleitung durch Kriya Immobilien kann insbesondere organisatorische Unterstützung, Besichtigungsvorbereitung, Zusammenstellung von Unterlagen, Kommunikation mit Verkäufern, Käufern, Hausverwaltungen, Notaren, Banken oder sonstigen Beteiligten sowie allgemeine Hinweise zum Ablauf eines Immobilienkaufs umfassen.

Die Kaufbegleitung ersetzt keine rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Prüfung. Der Kunde bleibt dafür verantwortlich, Verträge, Grundbuchangaben, Baulasten, Teilungserklärungen, WEG-Unterlagen, Mietverträge, Finanzierung, Objektzustand und sonstige Risiken durch geeignete Fachpersonen prüfen zu lassen.

Kriya Immobilien übernimmt keine Haftung für Entscheidungen des Kunden, für Inhalte notarieller Verträge, Finanzierungszusagen, steuerliche Folgen, bauliche Mängel, versteckte Schäden oder Angaben Dritter, sofern keine gesetzlich zwingende Haftung besteht.

11. Räumung, Reinigung, Objektaufbereitung und energetische Reinigung

Soweit Kriya Immobilien Räumungen, Reinigungen, Entrümpelungen, Renovierungsvorbereitungen, Home Staging, Objektaufbereitung oder energetische Reinigung organisiert, vermittelt oder begleitet, handelt es sich grundsätzlich um eine vermittelnde oder koordinierende Tätigkeit, sofern nicht ausdrücklich ein eigener Werk- oder Dienstleistungsvertrag mit Kriya Immobilien geschlossen wird.

Die eigentliche Durchführung erfolgt regelmäßig durch externe Dienstleister. Für deren Leistungen, Termine, Ausführung, Qualität, Schäden, Verzögerungen, Gewährleistung oder Nachbesserung sind die jeweiligen Dienstleister verantwortlich. Etwaige Gewährleistungs- oder Mängelansprüche sind gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner geltend zu machen.

Energetische Reinigung, energetische Begleitung oder vergleichbare Leistungen sind keine medizinische, psychologische, psychotherapeutische, heilkundliche oder wissenschaftlich garantierte Leistung. Es wird kein bestimmter Erfolg, keine Heilung, keine energetische Wirkung und keine Veränderung eines objektiven Zustands garantiert. Die Leistung dient ausschließlich der subjektiven Unterstützung, Atmosphäre, Betreuung oder persönlichen Begleitung.

12. Systemische oder intensive Betreuung

Soweit Kriya Immobilien systemische, persönliche, intensive oder begleitende Betreuung im Zusammenhang mit Immobilienentscheidungen anbietet, handelt es sich nicht um Therapie, Psychotherapie, Heilkunde, medizinische Behandlung, Rechtsberatung, Steuerberatung oder Finanzberatung.

Die Betreuung dient der Strukturierung, Orientierung, Kommunikation, Begleitung und Unterstützung bei Entscheidungsprozessen rund um Immobilien. Inhalte, Impulse, Gespräche oder Empfehlungen stellen keine verbindliche Beratung mit Erfolgsgarantie dar.

Der Kunde bleibt für seine Entscheidungen, Handlungen, Unterlassungen und die Einholung fachlicher Beratung selbst verantwortlich. Eine Haftung für persönliche, wirtschaftliche, emotionale oder rechtliche Folgen von Entscheidungen des Kunden ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

13. Drittanbieter, externe Fachpersonen und Dienstleister

Kriya Immobilien kann auf Wunsch des Kunden Kontakte zu externen Dienstleistern, Fachpersonen oder Unternehmen herstellen, etwa zu Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Finanzierungsvermittlern, Banken, Gutachtern, Energieberatern, Handwerkern, Reinigungsunternehmen, Räumungsfirmen, Fotografen, Home-Staging-Dienstleistern oder sonstigen Dritten.

Eine solche Empfehlung, Benennung oder Vermittlung stellt keine Garantie für Verfügbarkeit, Qualität, Preis, Erfolg, Rechtmäßigkeit oder Geeignetheit des Dritten dar. Der Vertrag kommt ausschließlich zwischen dem Kunden und dem jeweiligen Dritten zustande.

Kriya Immobilien haftet nicht für Inhalte, Erklärungen, Beratungen, Berechnungen, Angebote, Leistungen, Pflichtverletzungen oder Schäden, die durch Dritte verursacht werden, sofern Kriya Immobilien nicht gesetzlich zwingend haftet.

14. Exposés, Werbung, Online-Inhalte und Inhalte Dritter

Exposés, Anzeigen, Webseiteninhalte, Social-Media-Beiträge, Verkaufsunterlagen, Bilder, Grundrisse, Visualisierungen, Texte und sonstige Vermarktungsunterlagen werden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Sie beruhen jedoch teilweise auf Angaben, Unterlagen oder Materialien von Eigentümern, Auftraggebern, Behörden, Verwaltern oder sonstigen Dritten.

Kriya Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität solcher Drittinhalte. Maßgeblich sind im Zweifel die vertraglichen Vereinbarungen, öffentlichen Register, notariellen Urkunden, behördlichen Auskünfte und fachlichen Prüfungen.

Bilder, Grundrisse, Visualisierungen und Flächenangaben können der Veranschaulichung dienen und von der tatsächlichen Beschaffenheit abweichen. Änderungen, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.

15. Gewährleistung und Haftung

Kriya Immobilien haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie in Fällen zwingender gesetzlicher Haftung.

Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet Kriya Immobilien nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. In diesem Fall ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Soweit Kriya Immobilien ausschließlich vermittelnd, nachweisend, koordinierend oder begleitend tätig wird, bestehen Gewährleistungsansprüche wegen der Leistungen Dritter grundsätzlich nur gegenüber dem jeweiligen Drittanbieter oder Vertragspartner. Eine eigene Gewährleistung von Kriya Immobilien für vermittelte Drittleistungen ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

Kriya Immobilien haftet nicht für ausgebliebene wirtschaftliche Erfolge, nicht zustande gekommene Kauf- oder Mietverträge, geänderte Marktbedingungen, Finanzierungsabsagen, Entscheidungen Dritter, Inhalte Dritter oder subjektive Erwartungen des Kunden, sofern keine Pflichtverletzung von Kriya Immobilien vorliegt.

16. Vertraulichkeit und Datenschutz

Die Parteien verpflichten sich, vertrauliche Informationen, die ihnen im Rahmen der Zusammenarbeit bekannt werden, vertraulich zu behandeln und nur für die Zwecke des jeweiligen Auftrags zu verwenden.

Kriya Immobilien verarbeitet personenbezogene Daten nach Maßgabe der geltenden Datenschutzvorschriften und der Datenschutzerklärung von Kriya Immobilien. Soweit für die Durchführung des Auftrags erforderlich, können personenbezogene Daten an beteiligte Dritte weitergegeben werden, etwa an Interessenten, Eigentümer, Notare, Dienstleister, Hausverwaltungen oder Behörden.

17. Widerrufsrecht für Verbraucher

Sofern der Kunde Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen wird, kann ein gesetzliches Widerrufsrecht bestehen. In diesem Fall erhält der Kunde eine gesonderte Widerrufsbelehrung sowie gegebenenfalls ein Muster-Widerrufsformular.

Beginnt Kriya Immobilien auf ausdrücklichen Wunsch des Kunden bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Leistung, können gesetzliche Regelungen zum Wertersatz oder zum Erlöschen des Widerrufsrechts gelten, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

18. Kommunikation in Textform

Erklärungen, Aufträge, Nachweise, Provisionsvereinbarungen, Änderungen und sonstige Mitteilungen können, soweit gesetzlich zulässig, in Textform erfolgen, insbesondere per E-Mail. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere notarielle Beurkundungspflichten bei Immobilienkaufverträgen, bleiben unberührt.

19. Schlussbestimmungen

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts, soweit keine zwingenden Verbraucherschutzvorschriften entgegenstehen.

Sollte eine Bestimmung dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Regelung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz von Kriya Immobilien.

Anlage: Punkte zur finalen Prüfung vor Veröffentlichung

- Firmendaten, Rechtsform, Anschrift, Kontaktdaten und zuständige Aufsichts-/Erlaubnisangaben ergänzen.
- Provisionshöhe, Provisionsverteilung und Fälligkeit individuell und gesetzeskonform einfügen.
- Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular für Verbraucher gesondert prüfen und ergänzen.
- Datenschutzerklärung, Impressum und AGB inhaltlich aufeinander abstimmen.
- Tatsächlich angebotene Leistungen prüfen: nicht genutzte Abschnitte entfernen, genutzte Leistungen konkretisieren.
- Bei energetischer Reinigung und intensiver Betreuung keine Heil-, Therapie- oder Erfolgsaussagen verwenden.

- Bei Energieausweis, Wertermittlung, Kaufbegleitung und Drittleistungen klare Auftragsverhältnisse dokumentieren.