

Allgemeine Bestimmungen 2026

I. Verkaufspreiskorrekturvorschlag

- 1 Zeigt sich, nachdem das Verkaufsobjekt auf dem Markt angeboten wurde, dass aufgrund der Marktresonanz der Verkaufspreis und/oder der Verkaufsmindestpreis korrigiert werden muss, wird die Beauftragte dem Auftraggeber einen begründeten Verkaufspreiskorrekturvorschlag unterbreiten.

II. Informations-, Dokumentationspflichten und Verhaltenspflichten des Auftraggebers

- 2 Der Auftraggeber verpflichtet sich, der Beauftragten sämtliche für den Verkauf relevanten Informationen und Unterlagen in der aktuellen Fassung zur Verfügung zu stellen.
- 3 Alternativ kann die Beauftragte mit der Vollmacht des Auftraggebers diese Unterlagen soweit möglich mit Kostenfolgen für den Auftraggeber beschaffen.
- 4 Sollten während der Vertragsdauer bei den verkaufsrelevanten Informationen Änderungen auftreten, so hat der Auftraggeber diese der Beauftragten mitzuteilen.
- 5 Der Auftraggeber ist dafür besorgt, das Verkaufsobjekt (inkl. allfälligem Garten) laufend zu unterhalten und in einem guten und aufgeräumten Zustand zu präsentieren. Die Verantwortung für das Verkaufsobjekt liegt vollumfänglich beim Auftraggeber, so in Bezug auf die Bewirtschaftung, den Unterhalt, die Herstellung von Wintertauglichkeit, etc. Die Beauftragte ist für Schäden am Verkaufsobjekt nicht haftbar.
- 6 Der Auftraggeber verpflichtet sich zudem, der Beauftragten alle bekannten Mängel, Forderungen oder Verpflichtungen bekannt zu geben sowie alle vorgeschriebenen Kontrollen vorzunehmen. Die Beauftragte ist zur Bekanntgabe dieser Informationen gegenüber den Kaufinteressenten ermächtigt.

III. Dienstleistungen der Beauftragten

- 7 Die Beauftragte wird sich für den Verkauf des Verkaufsobjekts einsetzen und die dafür geeigneten Massnahmen treffen.
- 8 Zusatzleistungen der Beauftragten werden dem Auftraggeber nach Aufwand zu CHF 200.-/ Stunde zzgl. MwSt. vorab mit einem Kostendach offeriert und separat in Rechnung gestellt.

IV. Kundennachweis

- 9 Bei einer Kündigung oder Beendigung des Verkaufsauftrages übergibt die Beauftragte dem Auftraggeber die Namen und Adressen von potenziellen Kaufinteressenten für das Verkaufsobjekt (in einer Kundenschutzliste). Sämtliche dem Auftraggeber so gemeldeten, natürlichen und/oder juristischen Personen gelten als ausschliesslich durch die Beauftragte nachgewiesen und damit als «nachgewiesene Kaufinteressenten» im Sinne des Verkaufsauftrages.

V. Bonität der Kunden / Kaufofferten mit schriftlichem Finanzierungsnachweis/Kaufwilligkeit

- 10 Die Beauftragte holt keine eigenen Auskünfte über den wirtschaftlichen Hintergrund der Kaufinteressenten ein, wenn ein Kaufinteressent eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung vorlegt.
- 11 Vor Beurkundung des Vertrages wird in der Regel eine schriftliche Reservationsvereinbarung zwischen dem Auftraggeber und dem Kaufinteressenten für das Verkaufsobjekt abgeschlossen und vom Kaufinteressenten eine Anzahlung (meistens im Betrag von 2-3% des Verkaufspreises) verlangt. Anzahlungen, welche vor Beurkundung des Kaufvertrages geleistet werden, gehen treuhänderisch auf ein Konto der Beauftragten.

Die Beauftragte ist berechtigt, Anzahlungen bei Fälligkeit der Verkaufsprovision gemäss dem Verkaufsauftrag mit Forderungen gegenüber dem Auftraggeber zu verrechnen oder damit Fremd-/Drittkosten in Zusammenhang mit der Vermarktung des Verkaufsobjekts zu bezahlen.

- 12 Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass eine schriftliche Reservationsvereinbarung bei Grundstücksgeschäften lediglich eine Absichtserklärung darstellt, formungültig und daher nicht rechtsverbindlich ist. Tritt der Kaufinteressent von der Reservationsvereinbarung vor Beurkundung des Kaufvertrages zurück, muss die Beauftragte Anzahlungen an den Kaufinteressenten zurückerstatten.

VI. Fälligkeit und Umfang der Maklerprovision

- 13 Die gemäss dem Verkaufsauftrag vereinbarte Maklerprovision ist beim öffentlich beurkundeten Verkauf des Verkaufsobjektes geschuldet, nachfolgend «Verkauf» oder «Verkaufsfall». Der Verkaufsfall liegt auch bei: Tausch, Schenkung, Auflösung eines Gesamthandverhältnisses und Erbteilung vor sowie in den Fällen von Ziffer VI. Rz. 14– 18 der Allgemeinen Bedingungen.
- 14 Werden im Zusammenhang mit dem Verkaufsfall am Verkaufsobjekt Sachwerte (wie Einrichtungsgenstände und dgl.) veräussert, so bezieht sich die Maklerprovision auf den gesamthaften Verkaufspreis, d.h. öffentlich beurkundeter Verkaufspreis zuzüglich des separat davon vereinbarten Verkaufspreises für die Sachwerte im Verkaufsobjekt.
- 15 Das Honorar und die Drittkosten sind auch dann vollständig geschuldet, wenn noch nicht alle Leistungen ausgeführt sind oder diese sich als nicht mehr notwendig erweisen.
- 16 Überdies ist die Maklerprovision vom Auftraggeber vollständig geschuldet, wenn der Kaufvertrag durch einen Verkaufsfall innerhalb von 2 Jahren nach schriftlicher Beendigung oder nach Auslaufen des Verkaufsauftrages aufgrund der Tätigkeit der Beauftragten während der Dauer des Verkaufsauftrages zustande kommt (nach Massgabe des effektiv erzielten Verkaufspreises).
- 17 Für den notwendigen Kausalzusammenhang zwischen den Tätigkeiten der Beauftragten und dem späteren Kaufvertragsabschluss hat die Beauftragte nachzuweisen, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit dem Käufer das Verkaufsobjekt während der Vertragsdauer angeboten hatte. Dieser Nachweis kann insbesondere über die «Kundenschutz-Liste» erfolgen, welche dem Auftraggeber zugestellt wird.
- 18 Die Maklerprovision nach Massgabe des Verkaufspreises ist in den folgenden Fällen auch dann vollständig (im Sinne einer Nachweismaklerprovision) geschuldet, wenn der Auftraggeber während der Vertragsdauer auf einen Verkauf an einen von der Beauftragten nachgewiesenen, mindestens zum Verkaufsmindestpreis oder zu einem vom Auftraggeber akzeptierten Verkaufspreis kaufwilligen Kaufinteressenten verzichtet, der Auftraggeber diesen Verkauf verschiebt oder das Verkaufsobjekt während der Vertragsdauer einem Kaufinteressenten verkauft, der nicht durch die Beauftragte nachgewiesen oder vermittelt wurde.
- 19 Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass die Beauftragte im Rahmen der Durchführung dieses Verkaufsauftrages Daten erhebt, verarbeitet und nutzt und diese, soweit für die Vertragserfüllung nach Ermessen der Beauftragten sinnvoll, Dritten (wie Kaufinteressenten, Immobilienportalen, Notariaten, Banken, Behörden etc.) übermittelt.
- 20 Im Übrigen wird auf die jeweiligen Datenschutzbestimmungen und die Datenschutzerklärung auf unserer Homepage unter der Rubrik «<https://www.ginesta.ch/de/impressum>» verwiesen.

VII. Haftungsbeschränkung

Die Beauftragte haftet nur für von ihr grobfahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden, unter Ausschluss der Haftung für entgangenen Gewinn oder für Folgeschäden.