

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Wir, die da Silva Immobilien GmbH, sind Betreiber der Internet-Plattform [www.eigenheimverwalter.de](http://www.eigenheimverwalter.de).

Wir sind als Immobilienverwalter für Immobilien im Sinne des § 34c Gewerbeordnung tätig. Wir sind im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 177290 eingetragen.

Was tun wir für dich?

Wir verwalten die Eigenheime unserer Kunden und optimieren die Verträge und Kosten dafür. Wir geben alle notwendigen Willenserklärungen ab und nehmen diese auch entgegen, schließen neue Verträge ab, ändern bestehende Verträge und kündigen bestehende Verträge.

Wir handeln immer nur mit deinem ausdrücklichen Einverständnis.

Deine bestehenden Verträge rund um deine Immobilie kannst du auf unserem Portal online verwalten. Dies kann sowohl auf einem Desktop als auch auf mobilen Endgeräten per App erfolgen.

### 1. Geltungsbereich: Was regeln diese Bedingungen?

1.1 Diese Bedingungen (im Folgenden „AGB“) regeln das gesamte vertragliche Verhältnis zwischen dir (im Folgenden „Kunde“) und uns (im Folgenden „Verwalter“). Die AGB gelten für sämtliche Geschäfte, die du über unsere Internet-Plattform, per App oder im direkten Kontakt mit uns tätigst, dies natürlich nur unter der zwingenden Voraussetzung, dass die AGB vor Abschluss des Geschäftes auch wirksam Bestandteil des Vertrags wurden. Die AGB werden nur dann Bestandteil des Vertrags zwischen dir und uns, wenn wir dich vor Vertragsschluss ausdrücklich auf die AGB hinweisen und du die Möglichkeit hast, von deren Inhalt Kenntnis zu nehmen.

1.2 Die AGB gelten in der zum Zeitpunkt der Bestellung gültigen Fassung. Du findest diese AGB online unter: [www.eigenheimverwalter.de/agb](http://www.eigenheimverwalter.de/agb)

1.3 Abweichende AGB gelten nur, wenn wir diesen schriftlich zugestimmt haben.

### 2. Leistungsgegenstand: Wie kannst du unser Portal nutzen?

2.1 Du kannst auf unserer Internet-Plattform, bzw. App bestehende Verträge einfach und digital verwalten. Du kannst deine Verträge auch optimieren oder neue Verträge abschließen. Du kannst unsere Internet-Plattform bzw. App kostenlos nutzen und die Nutzung jederzeit beenden.

2.2 Wenn du auf unserer Internet-Plattform bzw. App unsere Leistungen nutzt, ändert sich an deinen Verträgen nichts. Wir übernehmen nicht automatisch deine Verträge oder verändern diese.

2.3 Wir werden nur als Verwalter für dich kostenlos tätig, wenn du uns ausdrücklich durch die Aktivierung des eigenheimverwalter-Piloten beauftragst. Soweit du uns entsprechend beauftragt hast, können wir wie folgt tätig werden:

- Dir beim Konfigurieren deiner Immobilienstammdaten helfen, um diese in der App zu integrieren
- Dir beim Konfigurieren deiner technischen Spezifikationen deiner Ausstattung helfen, um diese in der App zu integrieren
- Bestehende Lieferverträge, Versicherungsverträge, Finanzierungsverträge sowie Wartungs-/Serviceverträge in unsere Internet-Plattform bzw. App aufnehmen und dir anzeigen, neue Verträge abschließen, bestehende Verträge ändern, Verträge kündigen.
- Darstellung eines möglichen Verkehrswertes deines Eigenheims nach dem Vorbild eines Sachwertverfahrens, die wir auf Grundlage der konfigurierten Geodaten und Ausstattung vornehmen

2.4 Wir sind darum bemüht, dir unsere Dienste jederzeit bestmöglich über unsere Internet-Plattform zugänglich zu machen. Wir schulden oder garantieren dir aber nicht, dass du unsere Internet-Plattform bzw. App jederzeit uneingeschränkt erreichen kannst.

Wir haften nicht – außer im Fall eines vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handelns – für Ausfälle aus: technischen Gründen, z.B.:

gestörte Hardware,

fehlerhafte Software,

Wartungs-Arbeiten.

Gründen, die wir nicht beeinflussen können, z.B.:

höhere Gewalt,

Verschulden durch Dritte.

Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden an Gesundheit und Leben, oder für typischerweise vorhersehbare Schäden, die aufgrund einer Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht entstehen (sog. Kardinalpflichten).

### **3. Nutzungsbedingungen: Welche Regeln musst du beachten, wenn du unser Portal nutzt?**

3.1 Um unsere Dienste vollständig zu nutzen, musst du dich auf unserer Internet-Plattform bzw. App registrieren.

3.2 Zur Nutzung und Registrierung sind nur folgende unbeschränkt geschäftsfähige Personen berechtigt: volljährige natürliche Personen,

Personen-Gesellschaften,

juristische Personen.

Personen-Gesellschaften und juristische Personen müssen sich durch eine vertretungsberechtigte Person unter Angabe des Vor- und Zunamens registrieren.

3.3 Wenn du unsere Dienste nutzt, musst du alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß tätigen. Daten musst du ebenfalls vollständig und richtig einpflegen. Wenn wir Zweifel daran haben, dass die Angaben nicht richtig und vollständig sind, können wir die Zusammenarbeit jederzeit beenden und deine Registrierung rückgängig machen. Im Hinblick auf die Verarbeitung von Daten gelten unsere Datenschutzerklärungen. Diese kannst du unter [www.eigenheimverwalter.de/datenschutz](http://www.eigenheimverwalter.de/datenschutz) einsehen und herunterladen. Du hast keinen Anspruch auf ein Nutzerkonto; Wir können deinen Zugang übergangsweise sperren, sofern ein berechtigtes Interesse daran besteht. Dabei beachten wir deine und unsere Interessen in gleichen Maßen. Wenn wir dein Nutzerkonto sperren, informieren wir dich in Textform darüber. Textform bedeutet: E-Mail, SMS oder Fax, nicht unbedingt Brief.

3.4 Durch die Nutzung unserer Dienste kommt zwischen uns ein Nutzungsvertrag zustande. Die Einzelheiten zur Nutzung sind in diesen AGB geregelt.

3.5 Wenn unsere Internet-Plattform bzw. App ein entsprechendes Angebot vorsieht, ermöglicht sie dir Folgendes: Du kannst kostenlos und unverbindlich nach passenden Anbietern für Lieferverträge, Versicherungen, Finanzierungen und Wartungs-/Serviceverträgen suchen.

Außerdem kannst du bestehende Verträge übersichtlich verwalten und optimieren. Dabei werden alle objektiven und anerkannten Bewertungsmaßstäbe, für deine Immobilie eingepflegten Stammdaten berücksichtigt.

3.6 Du kannst außerdem deine bestehenden Verträge auf Nutzen und Vollständigkeit prüfen. Dieses Prüfungsverfahren erfolgt anhand objektiver und allgemein anerkannter Maßstäbe. Bitte beachte

Folgendes: Im Lauf der Zeit kann sich dein Bedarf verändern. Ein bestehender Vertrag kann zu einem späteren Zeitpunkt deiner Immobilie nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen. Sie kann auch von den von der Software zugrunde gelegten Maßstäben abweichen. Wir übernehmen keine Gewähr dafür, dass bestehende Verträge, die wir übernehmen, bei Abschluss:

die geeignetste,

die beste,

die sinnvollste Wahl für dich dargestellt haben.

3.7 Die Nutzung unserer Internet-Plattform bzw. App kann eine persönliche Beratung nicht unbedingt ersetzen. Daher bieten wir dir auf Wunsch an, dich individuell zu beraten. Der notwendige Kontakt hierfür kann über verschiedene Kanäle erfolgen. Wir beraten dich entweder persönlich oder beauftragen damit einen kompetenten Dritten.

3.8 Wenn wir deine Verträge verwalten sollen, musst du uns eine Vollmacht erteilen.

Eine Vollmacht berechtigt uns unter anderem:

Deine bestehenden Verträge bei den Anbietern einzusehen und

die Daten Ihrer bestehenden Verträge in unser System zu übertragen.

Wir übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Daten, die wir von den Auftragnehmern erhalten, vollständig oder richtig sind. Soweit du uns mit der Vermittlung eines Liefer-, Versicherungs-, Darlehens- und Wartungsvertrages beauftragt hast, berechtigt uns die Vollmacht Erklärungen gegenüber dem Auftragnehmern abzugeben und entgegenzunehmen.

3.9 Du verpflichtest dich, die angebotenen Dienste nur entsprechend deren Zweck zu verwenden.

Du darfst die Software nicht in deine eigenen Computer-Programme einbringen oder mit diesen zusammensetzen,

verkaufen,

vermieten,

verleihen,

vertreiben,

unterlizenzieren,

in weitere Programme integrieren,

mit weiteren Programmen verknüpfen,

für illegale Zwecke verwenden.

3.10 Wir sind jederzeit berechtigt:

die Bereitstellung der Internet-Plattform bzw. App einzustellen oder

dein Recht zur Nutzung dieser zu beenden.

Dies gilt insbesondere dann, wenn du gegen die Nutzungsbedingungen verstößt.

3.11 Du kannst jederzeit verlangen, dass wir dein Nutzerkonto löschen. Im Hinblick auf die Speicherung von Daten über die Geschäftsbeziehung hinaus gelten unsere Datenschutzerklärungen. Diese kannst du unter [www.eigenheimveralter.de/datenschutz](http://www.eigenheimveralter.de/datenschutz) einsehen und herunterladen.

3.12 Du bist für das sichere Aufbewahren deiner Zugangsdaten zuständig. Du musst die Zugangsdaten vertraulich behandeln. Das bedeutet, dass du die Daten geheim halten musst. Dritte dürfen diese nicht

einsehen. Besteht ein Verdacht auf Missbrauch der Daten, musst du uns dies sofort mitteilen. Bitte schicke uns hierfür eine formlose E-Mail an [info@eigenheimverwalter.de](mailto:info@eigenheimverwalter.de)

3.13 Du musst entsprechende Vorkehrungen treffen, deine auf unserer Internet-Plattform bzw. App verwendeten Daten zu sichern. Gemeint sind alle Daten, die von dir auf der Internet-Plattform:

eingegeben,

hochgeladen,

gespeichert,

anderweitig an uns übersandt oder

von uns an dich versandt wurden.

Diese Daten und Inhalte musst du regelmäßig und gefahrenstprechend sichern und eigene Sicherungskopien erstellen. Dies dient dazu, dass du bei Verlust von Daten und Informationen diese selbst wiederherstellen kannst.

Wir dürfen telefonische Gespräche mit dir aufnehmen und speichern, wenn du dazu ausdrücklich einwilligst. Dies erfolgt aufgrund gesetzlicher Pflichten und zum Zweck des gesetzlich erforderlichen Nachweises. Auf Nachfrage am Beginn des Telefonats kannst du den Mitschnitt des Gesprächs explizit einwilligen. Unsere Mitarbeiter können die Gespräche nachträglich anhören. Wir sind berechtigt, Niederschriften der Aufzeichnungen anzufertigen. Sollte es zum Rechtsstreit kommen, können wir die Gespräche als Beweis verwenden, wenn du den Mitschnitt nicht ausdrücklich abgelehnt hast.

#### **4. Vollmacht: Was gilt für die Vollmacht?**

4.1 Du erteilst uns deine Vollmacht auf zwei Wegen:

Digitale Unterschrift:

Wir erfassen deine Unterschrift digital und tragen sie in die Vollmacht ein. Wir können auch andere Verfahren verwenden, um deine Unterschrift zu digitalisieren.

Eigenhändige Unterschrift:

Du unterschreibst die Vollmacht eigenhändig und sendest uns die unterschriebene Vollmacht per Post.

4.2 Wir speichern deine Unterschrift in unserem System. Wir nutzen deine Unterschrift auch für andere Dokumente, nachdem du der Nutzung zuvor ausdrücklich zugestimmt hast. Wir leiten die unterschriebene Vollmacht – falls erforderlich – an Versicherer oder andere berechnigte Dritte weiter.

4.3 Wir haben das Recht, eine Vollmacht jederzeit und ohne Angabe von Gründen abzulehnen.

4.4 Der Umfang der Vollmacht richtet sich nach deinem jeweiligen Auftrag. Sie entspricht in Ausmaß und Reichweite einer für diese Branche üblichen Vollmacht. Die Vollmacht erstreckt sich zum Beispiel auf:

Beschaffung deiner Daten,

Betreuung und Verwaltung deiner Verträge,

Vermittlung von neuen Verträgen,

4.5 Du kannst die Vollmacht jederzeit widerrufen. Auch wir haben dieses Recht. Allerdings dürfen wir die Vollmacht in für dich ungünstigen Zeiten nur widerrufen, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt.

## **5. Vermittlung von Liefer-, Versicherungs-, Darlehens- und Wartungsverträgen: Wie vermitteln wir dir eine passende Lösung?**

5.1 Du kannst uns beauftragen, Liefer-, Versicherungs-, Darlehens- und Wartungsverträge für dich abzuschließen. Dann sind wir verpflichtet, unserem Vorschlag eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Verträgen zugrunde zu legen.

5.2 Wenn wir dich auf eine begrenzte Auswahl hinweisen, teilen wir dir mit, auf welcher Markt- und Informationsgrundlage unser Vorschlag erfolgt. Außerdem teilen wir dir die Namen der zugrunde gelegten Unternehmen mit. Auf diese Pflicht kannst du durch eine gesonderte schriftliche Erklärung verzichten.

5.3 Wir vermitteln dir nur Verträge, die deinen individuellen Bedürfnissen entsprechen. Unsere Vorschläge basieren unter anderem auf diesen Kriterien:

dem Verhältnis von Preis und Leistung und unserer Expertise.

5.4 Wir vermitteln dir nur Verträge von Unternehmen:

deren Regelwerk in deutscher Sprache verfasst ist.

Auch ausländische Auftragnehmer sind in Deutschland tätig. Die Produkte dieser Unternehmen vermitteln wir nur, wenn deren Angebot und Zuverlässigkeit mit einem deutschen Unternehmen vergleichbar sind. Eine Pflicht hierzu besteht nicht.

5.6 Du musst alle Angaben, die wir für eine vertragsgemäße Verwaltung benötigen, wahrheitsgemäß und innerhalb der geforderten Frist übermitteln.

5.7 Wenn du mitwirken musst, zum Beispiel einen Antrag unterschreiben, musst du:

alle geforderten Erklärungen,

auf unsere Aufforderung oder auf Aufforderung des Auftragnehmers

ohne Verzug abgeben.

## **6. Kommunikation: Wie verständigen wir uns mit dir?**

Wir verständigen uns mit dir elektronisch. Ausgenommen davon sind lediglich Erklärungen, die der gesetzlichen Schriftform unterliegen. Davon dürfen wir nicht abweichen.

## **7. Verwalterhaftung: In welchen Fällen und in welcher Höhe haften wir bei der Verwaltung?**

7.1 Der allgemeine zivilrechtliche Verschuldensmaßstab ist in § 276 BGB geregelt. Der Verwalter haftet gemäß § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB für Vorsatz und Fahrlässigkeit, sofern nichts anderes bestimmt ist.

7.2 Wir haften aber in folgendem Fall: wenn wir wesentliche Vertragspflichten infolge leichter Fahrlässigkeit verletzen. Wesentlich sind Vertragspflichten,

- Der Verwalter hat mindestens diejenige Sorgfalt aufzubringen, die ein Eigentümer bei der Selbstverwaltung seines Eigentums walten lassen würde. Maßstab ist dabei die Sorgfalt, die ein gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufgewandt hätte, wobei er zusätzlich die Sorgfalt und die Grundsätze eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft berücksichtigen muss.

- Der Sorgfalts- bzw. Verschuldensmaßstab richtet sich also mindestens danach, was von einem ordentlichen und gewissenhaften Durchschnittsverwalter verlangt werden kann. Stets wird insoweit auch auf Person und Qualifikation des Verwalters abgestellt. Handelt es sich bei dem Verwalter um einen Kaufmann, so hat er seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen.

7.3 Für Mängel oder Fehler an der Internet-Plattform bzw. App haften wir nur, wenn wir diesen Mangel oder Fehler arglistig, vorsätzlich oder grob fahrlässig verschwiegen haben.

7.4 Wir haften nicht für Störungen, die wir nicht beeinflussen können. Dazu gehören zum Beispiel: überlastete Leitungen oder Ausfall von Telekommunikations-Verbindungen.

7.5 Die hier dargestellten Begrenzungen unserer Haftung gelten ebenso für: unsere Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen und sonstige Dritte, die uns helfen, unsere Pflichten zu erfüllen.

## **8. Schlussbestimmungen**

8.1 Wenn eine Regelung dieser AGB unwirksam sein sollte, bleiben alle weiteren Abschnitte wirksam. Auch bereits bestehende Verträge bleiben unberührt. Die unwirksame Regelung entfällt ersatzlos, an ihre Stelle tritt die gesetzliche Regelung hierzu. Stellt sich heraus, dass in den AGB Regelungslücken bestehen, bleiben alle weiteren Abschnitte wirksam. Auch die bestehenden Verträge bleiben unberührt.

8.2 Wenn wir diese AGB ändern, geschieht dies – sofern nicht lediglich rechtlich vorteilhaft für dich – wie folgt: Bevor die angepassten AGB gültig werden, senden wir dir die geänderten Abschnitte oder AGB in Textform zu. Wir weisen dich gesondert auf die neuen Passagen und das Datum des geplanten Inkrafttretens hin. Außerdem räumen wir dir eine sechswöchige Frist zum Widerspruch ein. Diese Frist beginnt, wenn du unsere Nachricht in Textform erhalten hast. Du hast dann sechs Wochen Zeit Widerspruch einzulegen. Wenn wir innerhalb dieser Frist keinen Widerspruch von dir erhalten, gelten die geänderten AGB als vereinbart. Wir weisen dich bei Fristbeginn gesondert auf die Folgen deines Schweigens hin.

8.3 Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Das UN-Kaufrecht sowie alle internationalen Kollisionsnormen sind ausgeschlossen.

Stand: 19. Dezember 2022