

HE immologis UG (haftungsbeschränkt) · Ahornstr. 59 · 69469 Weinheim

HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin

Genel İş Şartları ve Koşulları (GİŞK)

Önsöz

Bu Genel İş Şartları ve Koşulları, HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin müşterileriyle olan ticari ilişkilerinin temelini oluşturur. Önceden hazırlanmış bir düzenleme seti aracılığıyla sözleşme kurulmasını kolaylaştırır, hızlandırır ve standartlaştırır. HGB (Alman Ticaret Kanunu) anlamında tacirler bakımından, ayrıca açık bir anlaşma yapılmasına gerek olmaksızın gelecekteki iş ilişkileri için de geçerlidir.

§1 Gizlilik ve Üçüncü Kişilere Aktarım

HE immologis UG (haftungsbeschränkt) tarafından sağlanan tüm bilgi ve belgeler, taşınmaz bildirimleri/kanıtları (obje kanıtları) dâhil olmak üzere, yalnızca müşterimiz (işveren/auftraggeber) içindir ve HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin yazılı onayı olmadan üçüncü kişilere aktarılamaz.

Kusurlu ihlaller, bir ana sözleşmenin (kira veya satış sözleşmesi) kurulması halinde, aktarım yapan kişiyi şartlara göre tazminat ödemekle yükümlü kılabilir. Bu nedenle üçüncü kişiyle bir sözleşme kurulursa, müşteri HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'ye kararlaştırılmış komisyonu ödemekle yükümlüdür. Müşterinin, HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin hiç zarar görmediğini veya daha düşük zarar gördüğünü ispat etme hakkı saklıdır.

§2 Veri Koruma

Müşteri, HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için gerekli kişisel verileri, yasal düzenlemelere uygun olarak işleyebileceğini açıkça kabul eder.

§3 Sorumluluğun Sınırlandırılması

HE immologis UG (haftungsbeschränkt), iletilen taşınmaz bilgileri, belgeler, planlar vb.'nin satıcıdan veya kiraya verenden kaynaklandığını belirtir. Bu nedenle, bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliği için HE immologis UG (haftungsbeschränkt) herhangi bir sorumluluk ya da garanti üstlenmez.

Bu kapsamda, içerikte yer alan taşınmaz bilgilerini ve verileri doğruluk açısından kontrol etmek müşterinin sorumluluğundadır. HE immologis UG (haftungsbeschränkt) yalnızca kasıt, ağır ihmal, garanti edilmiş özelliklerin bulunmaması veya esaslı bir yükümlülüğün (kardinal yükümlülük) kusurlu ihlali durumlarında sorumludur. Diğer hallerde yasal zamanaşımı hükümleri geçerlidir.

Müşteri tacir ise, tazminat talepleri doğumundan itibaren üç yıl içinde, en geç görevin sona ermesinden itibaren üç yıl sonra zamanaşımına uğrar. Aksi halde yasal hükümler uygulanır.

§4 Çifte Faaliyet (Çifte Temsil)

Her iki sözleşme tarafı için ücret karşılığı faaliyet yürütülmesine açıkça izin verilir. HE immologis UG (haftungsbeschränkt), satış sözleşmesi hedefleyen iş ilişkilerinde diğer sözleşme tarafı için de komisyona tabi şekilde faaliyet gösterebilir. Çifte faaliyet ihtimali doğarsa, ilgili taraf her bir emlak aracılık sözleşmesi (makler sözleşmesi) kurulmadan önce ayrıca bilgilendirilir.

Kiralama/kiraya verme arayışı (miet-/vermietungsgesuch) niteliğindeki görevlerde çifte faaliyet kural olarak tamamen hariçtir; ancak taraflar önceden farklı bir anlaşma yaparlarsa bu durum değişebilir.

§5 Başka Emlak Komisyoncularının Dâhil Edilmesi

HE immologis UG (haftungsbeschränkt), görevi yerine getirmek amacıyla bir veya birden fazla başka emlak komisyoncusunu görevlendirme hakkına sahiptir.

§6 Cayma (İptal) Hakkı Hakkında Bilgilendirme

Müşteri, BGB §13 anlamında tüketici ise ve emlak aracılık sözleşmesi işyeri dışında veya mesafeli satış kapsamında (ör. e-posta, telefon, online form) kurulmuşsa, müşterinin yasal cayma hakkı vardır.

Müşteri, herhangi bir gerekçe göstermeksizin on dört (14) gün içinde bu sözleşmeden cayma hakkına sahiptir.

Cayma süresi, sözleşmenin kurulduğu günden itibaren on dört gündür.

Cayma hakkını kullanmak için müşteri, HE immologis UG (haftungsbeschränkt), Ahornstr. 59, 69469 Weinheim,
E-posta: info@he-immologis.de, Mobil: +49 177 636 1394

adresine, cayma kararını açıkça belirten bir beyanla (ör. mektup veya e-posta) bildirimde bulunmalıdır. Ekli örnek cayma formu kullanılabilir; ancak zorunlu değildir.

Cayma süresine uyulması için, cayma bildirimini sürenin dolmasından önce göndermek yeterlidir.

Caymanın Sonuçları

Müşteri bu sözleşmeden cayarsa, HE immologis UG (haftungsbeschränkt), müşteriden aldığı tüm ödemeleri, cayma bildiriminin ulaştığı günden itibaren gecikmeksizin ve en geç on dört gün içinde iade eder.

Müşteri, cayma süresi içinde aracılık faaliyetinin başlamasını açıkça talep etmişse, müşteri; cayma anına kadar sunulan hizmetlerin, sözleşmede öngörülen toplam hizmet kapsamına oranına karşılık gelen makul bir bedel öder.

Hizmet sözleşmelerinde cayma hakkı, hizmet tamamen ifa edilmişse ve ifaya ancak müşterinin açık rızasıyla başlanmış ve müşteri, tam ifa halinde cayma hakkını kaybedeceğini bildiğini teyit etmişse, erken sona erer.

§7 Sağlayıcı ile İletişim

Sağlayıcı ile iletişim her zaman HE immologis UG (haftungsbeschränkt) aracılığıyla başlatılmalıdır.

§8 Taşınmaz Bilgileri / Ekspozé

Taşınmaz bilgileri ve ekspozeler, sağlayıcı veya müşteri tarafından verilen bilgilere dayanır. Sağlayıcı veya müşteri tarafından sunulan bilgilerden, üçüncü kişilere karşı da olmak üzere, yalnızca ilgili bilgi sağlayan taraf sorumludur. Bu nedenle HE immologis UG (haftungsbeschränkt), bilgilerin doğruluğu ve eksiksizliği için herhangi bir sorumluluk veya garanti üstlenmez.

§9 Komisyon

HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin komisyon hakkı; bir komisyon kararlaştırılmışsa ve yasal düzenlemelerle çelişmiyorsa, hukuken geçerli ana sözleşmenin (kira veya satış sözleşmesi) veya sözleşmeye benzer bağlayıcı bir ilişkinin (ör. ön sözleşme, sözleşme teklifi, önalm hakkı veya aracılık hizmet sözleşmesi) kurulmasıyla doğar.

Komisyon, ana sözleşme (kira veya satış sözleşmesi) kurulur kurulmaz hak edilir ve muaccel olur. Ana sözleşme bir taşınmaz satış sözleşmesi ise, ilgili federal eyaletin komisyon oranları uygulanır. Baden-Württemberg’de komisyon hakkı, alıcı ve satıcı için ayrı ayrı olmak üzere, yasal KDV dâhil %3,57 oranındadır.

Ana sözleşme ayrıca bir kira sözleşmesi ise, konut arayan tarafından komisyon ancak HE immologis UG (haftungsbeschränkt)’nin konut teklifini yalnızca konut arayanın talebi nedeniyle temin ettiği ve önceden komisyon yükümlülüğünün kararlaştırıldığı durumda ödenir. Ancak görev veren kiraya veren ise veya kiraya veren tarafından da verilmişse, HE immologis UG (haftungsbeschränkt) yalnızca kiraya verenden komisyon talep edebilir (önceden uygun şekilde kararlaştırılmışsa). Fatura tarihinden itibaren on gün içinde ödenmelidir.

Aracılık veya ispat faaliyetimiz sonucunda istenen ana sözleşme kurulursa, komisyonun tutarı ve müşterinin ödemesi; taşınmazın bulunduğu yere, oradaki yerel komisyon oranlarına veya Konut Aracılığı Düzenleme Kanunu’nun (§3/2) hükümlerine (iki aylık kira + yasal KDV ile sınırlama) göre belirlenir; ilgili teklifte açıkça farklı bir oran belirtilmedikçe.

- Kiralama veya kiraya verme/irtifak (pacht) durumunda: sözleşme kurulunca, kiraya veren/veren (Vermieter/Verpächter) için yasal KDV dâhil 2,38 aylık kira/irtifak bedeli.
- Ticari kiralamada: kiracı/işletmeci (Mieter/Pächter) için yasal KDV dâhil 3,57 aylık kira/irtifak bedeli.

Rezervasyonlarda, kararlaştırılan emlak komisyonunun %10’u tutarında rezervasyon ve çaba bedeli alınır. Noter huzurunda satış sözleşmesi kurulursa, bu avans mahsup edilir. Satış sözleşmesi kurulmazsa, bedel HE immologis UG (haftungsbeschränkt)’nin faaliyeti için ücret olarak kalır.

Komisyon, satış, kira veya irtifak sözleşmesinin imzalanmasıyla muaccel olur. Komisyon hesaplaması, ispat edilen veya aracılık edilen sözleşmeye dayanır. Sözleşme sunulmazsa, hesaplama teklif verilerine göre yapılır.

Ara satış, ara kiralama ve ara irtifak hakları saklıdır.

§10 Komisyon Hakkının Devamı

Komisyon hakkı, sözleşme bozucu bir şart, cayma hakkı veya başka nedenlerle sona erse dahi devam eder.

§11 Yakınlar veya Bağlantılı Üçüncü Kişilerle İşlemler

Müşteri yerine bir aile üyesi veya ekonomik olarak bağlantılı bir üçüncü kişi sözleşmeyi imzalarsa da komisyon hakkı doğar.

§12 Noter Randevusuna Katılım

HE immologis UG (haftungsbeschränkt), noter huzurunda sözleşme imzalanmasına katılma hakkına sahiptir.

§13 İspat veya Aracılık Faaliyeti

Aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, HE immologis UG (haftungsbeschränkt) ispat veya aracılık faaliyeti yürütür. İspat faaliyeti, belirli bir taşınmazın adının ve niteliğinin bildirilmesi ve tanımlanmasıyla sınırlıdır.

§14 Takip İşlemi

HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin komisyon hakkı, ilk sözleşmeden itibaren zaman ve ekonomik bağ içinde yapılan takip işlemler için de geçerlidir. Takip işlemi; kurulan sözleşme fırsatının genişletilmesi veya değiştirilmesi halinde söz konusudur.

§15 Ödeme Gecikmesi

Ödeme gecikmesi halinde müşteri, baz faiz oranının %5 üzerinde, ancak en az %6 oranında gecikme faizi öder. Tüketici yoksa oran, baz faizin en az %8 üzerindedir. Baz faiz oranı, Alman Federal Bankası tarafından her yıl 1 Ocak ve 1 Temmuz'da güncellenir. BGB §288 uyarınca gecikme faizi oranı güncel baz faize dayanır. Müşterinin daha düşük zarar olduğunu ispat hakkı saklıdır.

§16 İspat veya Aracılık Faaliyeti

Aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, HE immologis UG (haftungsbeschränkt) ispat veya aracılık faaliyeti yürütür. İspat faaliyeti, belirli bir taşınmazın adının ve niteliğinin bildirilmesi ve tanımlanmasıyla sınırlıdır.

§17 Taşınmaz Hakkında Ön Bilgi (Vorkenntnis)

Müşteri, ispat edilen taşınmazı önceden biliyorsa, bunu gecikmeksizin, en geç 5 iş günü içinde yazılı olarak bildirmek ve ispatlamak zorundadır. Bildirim yapılmazsa, taşınmaz bilinmiyor sayılır.

Müşteri ayrıca, bir sözleşmenin olup olmadığını, ne zaman ve kiminle kurulduğunu ve kararlaştırılan satın alma bedelini veya kira/irtifak bedelini bildirmekle yükümlüdür. Sözleşme, imzalanır

imzalanmaz ibraz edilmelidir. HE immologis UG (haftungsbeschränkt), bunun için tapu dairelerinden, noterlerden ve ilgili diğer kişilerden bilgi alma hakkına sahiptir.

§18 Taşınmaz Ön Bilgisi ve Malik'in Sorma Yükümlülüğü

HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'ye pazarlama için bırakılan taşınmazlarda, malik; ana sözleşmeyi (özellikle satış veya kira sözleşmesi) imzalamadan önce, öngörülen sözleşme tarafının adını ve tam adresini belirterek, bu kişinin HE immologis UG (haftungsbeschränkt) 'nin faaliyeti sonucu bulunup bulunmadığını yazılı olarak sormakla yükümlüdür. Ana sözleşme, ancak HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin buna dair bilgi vermesi veya onaylamasından sonra imzalanabilir.

§19 Ek Anlaşmalar

Ek anlaşmaların geçerli olabilmesi için HE immologis UG (haftungsbeschränkt)'nin yazılı onayı gerekir.

§20 Kısmi Geçersizlik (Salvatorik Hüküm)

Yukarıdaki hükümlerin bir veya birkaçı geçersiz olursa ya da geçersiz hale gelirse, diğer hükümlerin geçerliliği bundan etkilenmez. Geçersiz hüküm, BGB §306/2 uyarınca yasal düzenleme ile değiştirilir; ancak sözleşmeye bağlı kalmanın taraflardan biri için katlanılamaz bir zorluk doğurmaması şartıyla.

§21 Yetkili Mahkeme

Kanunen izin verildiği ölçüde, yetkili mahkeme Weinheim'dır. Müşterimiz HGB anlamında tacir ise, yetkili mahkeme olarak Weinheim ayrıca kararlaştırılmıştır. Alman hukuku uygulanır.

Weinheim, 11 Mayıs 2026