

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Inanspruchnahme von Maklerdienstleistungen

§ 1 Maklervertrag bei Kauf / Verkauf bzw. Miete / Vermietung

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Immobilienmaklers bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter/Mieter oder deren Stellvertretern kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

§ 2 Maklervertrag bei Auktionen

Mit dem durch den Immobilienmakler veranlassten Erwerb im Wege der (Zwangs-) Versteigerung kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

§ 3 Maklerprovision

Soweit nicht anders vereinbart beträgt die Höhe der Maklerprovision:

1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages einer Privat- oder Gewerbeimmobilie 5,95 % (incl. MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufpreissumme.
2. Bei Abschluss eines Wohnungsmietvertrags 2,38 (incl. MwSt.) Monatsmieten der vertraglich vereinbarten Netto-(Kalt-)miete.
3. Bei Ersteigerung einer Privatimmobilie 5,95 % (incl. MwSt.) des Zuschlagspreises.
4. Bei Gewerbemietobjekten 3,57 Monatsmieten der vertraglich vereinbarten Netto-(Kalt)miete (incl. MwSt.).
5. Bei Erbbaurechten den 2,38-Fachen Jahresbauzins (incl. MwSt.).

Sie wird – sofern nicht anders vereinbart – vom Käufer, bei Gewerbemietobjekten vom Mieter und bei Wohnmietobjekten vom jeweiligen Besteller getragen. Das Exposé der Immobilie kann abweichende Regelungen treffen. Für den Fall, dass die Provision nicht im Exposé ausgewiesen ist, gelten die Regelprovisionsätze (§ 3 Abs. 1. -5.). Falls die Provision ganz oder teilweise vom Verkäufer bzw. Vermieter bzw. Nichtbesteller getragen wird, reduziert sie sich im gleichen Maße die Provision für den jeweils anderen Vertragspartner. Dieses ist aus dem Immobilienangebot (z. B. Exposé, Internetdatenbank, Zeitungsanzeige, schriftliches Angebot) ersichtlich.

§ 4 Fälligkeit der Maklerprovision

Die Maklerprovision ist fällig:

1. Mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages.
2. Mit Unterzeichnung des Miet-/Pachtvertrags durch den Mieter/Pächter und den Vermieter/Verpächter.
3. Mit Zuschlagserteilung bei Versteigerung.

Sie ist zahlbar binnen 14 Tagen nach dem Fälligkeitstermin. Danach tritt Verzug ein, ohne dass dieser Verzug gegenüber dem Schuldner separat erklärt werden muss.

§ 5 Fälligkeit der Maklerprovision in besonderen Fällen

Soweit an die Stelle des gewollten (durch Vermittlung oder Nachweis des Immobilienmaklers) ein anderer wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag (Ersatzgeschäft) tritt, wird ebenfalls eine Maklerprovision in entsprechender Höhe fällig.

Sofern es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl der Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Immobilienmakler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen fortführt, ist ebenfalls eine entsprechende Maklerprovision fällig. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur ursächlich zur Unterzeichnung des Vertrags war.

§ 6 Vertragsabschluss

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrags sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Provisionsanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.

§ 7 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das vom Immobilienmakler nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies dem Immobilienmakler innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle mitzuteilen. Es gilt das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnisnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

§ 8 Doppeltätigkeit

Der Immobilienmakler darf auch für die jeweils andere Vertragspartei entgeltlich tätig werden.

§ 9 Eigentümerangaben / Irrtümer / Zwischenveräußerung

Die vom Immobilienmakler weitergegebenen Objektinformationen stammen vom Eigentümer, einer von ihm beauftragten Person oder anderen Dritten. Sie können vom Immobilienmakler nur bedingt überprüft werden. Insofern haftet der Immobilienmakler nicht für die Richtigkeit der Angaben bzw. lediglich für offenkundig unrichtige Angaben. Irrtümer, Änderungen und Auslassungen bleiben somit vorbehalten. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen.

Auch Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung ist möglich, insbesondere bei Gemeinschaftsgeschäften im Rahmen einer Maklerkooperation. Ein Rechtsanspruch auf eine angebotene Immobilie hat Kauf- bzw. Mietinteressent nicht.

§ 10 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kauf- oder Mietvertrags unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners beim Immobilienmakler anzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde.

Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Immobilienmakler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten, sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 11 Weitergabe-Verbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Immobilienmaklers sind ausdrücklich nur für den entsprechenden Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiter zu geben.

Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptmietvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 12 Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe erfolgt nicht.

Die Daten werden automatisch in Datenbanken verarbeitet. Dabei kann es sich auch um internetbasierte Cloud-Anwendungen handeln. Der Kunde stimmt dieser Datenverarbeitung zu. Es werden die Datenschutzbestimmungen der Bundesrepublik Deutschland beachtet.

§ 13 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Immobilienmakler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Immobilienmakler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 14 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird der Firmensitz des Immobilienmaklers (Friedberg/Hessen) vereinbart, sofern eine Vereinbarung über den Gerichtsstand zulässig ist.

§ 15 Zahlungen und Annahmen bzw. Verwaltung von Vermögensgegenständen für Auftraggeber

Der Auftragnehmer nimmt vom Auftraggeber keine Barzahlungen entgegen. Alle Zahlungen werden unbar durch Überweisung nach Rechnungslegung durchgeführt. Der Auftragnehmer nimmt keine für den Auftraggeber bestimmte Vermögenswerte entgegen und lässt sich nicht zur Entgegennahme ermächtigen.

§ 16 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Auch die Abänderung des Schriftformerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen.

§ 17 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer oder mehrerer vorstehender Klauseln berührt die Wirksamkeit der gesamten AGB / des Gesamtvertrags nicht. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

