

1. VERTRAGSPARTNER UND GELTUNG DIESER AGB

1.1. Anbieter dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist RICHTER IMMOBILIEN, vertreten durch Jürgen Richter. Am Eselsberg 3, 91301 Forchheim. Telefon: +49(0)9191-34994, Fax: +49 (0)9191-34995, E-Mail: richter-immobilien@t-online.de (nachfolgend „Makler genannt“). Der Makler wird in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Der Makler versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen.

1.2. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle gegenwärtigen und zukünftigen vertraglichen Beziehungen, welche der Makler mit einem Vertragspartner eingeht. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Allgemeine Geschäftsbedingungen werden auch bei Kenntnisnahme durch den Makler nicht Vertragsbestandteil, es sei denn der Makler stimmt seiner Geltung bei Vertragsschluss ausdrücklich zu. 1.3. Diese AGB gelten gegenüber Unternehmern im Sinne von § 14 BGB. Unternehmer ist nach § 14 BGB jede natürliche oder juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft, die beim Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

2. ZUSTANDEKOMMEN DES MAKLERVERTRAGES

2.1. Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kommt auch dadurch zustande, dass der Makler ein Objekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet, um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag konkludent zustande.

2.2. Soweit nichts anderes vereinbart ist, wird der Makler mit dem Nachweis von Abschlussgelegenheiten von Verträgen (z.B. Kauf- und Mietverträge) über bebaute und unbebaute Liegenschaften, insbesondere Wohn- und Geschäftsgebäude, bebaute und unbebaute Grundstücke und Flächen, Wohnungen, Ladenlokale, Büros, Gewerbe und Produktionshallen. etc. beauftragt.

2.3. Der Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

3. LEISTUNGEN/PFLICHTEN DES MAKLERS

3.1. Der Makler wird als Nachweismakler und/oder Vermittlungsmakler tätig, indem er den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags führt oder einen solchen Vertrag vermittelt. „Im Falle der Doppeltätigkeit des Maklers (Ziffer 3.4.) ist die Vermittlungstätigkeit des Maklers ausgeschlossen.“

3.2. Der Makler schuldet regelmäßig das ernsthafte Bemühen einen Nachweis oder eine Vermittlung zu erbringen. Eine Pflicht des Maklers zum Tätigwerden besteht nicht. Etwas anderes gilt nur, wenn die Parteien etwas anderes (z.B. Alleinauftrag) vereinbart haben.

3.3. „Auf Wunsch des Auftraggebers wird der Makler über die Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit hinaus beratend oder objektbetreuend tätig“. Eine solche Zusatzleistung wird, soweit die Parteien nicht anderes vereinbart haben, gegen eine zusätzliche Vergütung durch den Makler erbracht und berührt die Provisionspflicht aus diesem Vertrag nicht. 3.4. Der Makler ist berechtigt, sowohl für den Anbieter als auch für den Interessenten entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Der Makler wahrt auch bei einer solchen „Doppeltätigkeit“ die Interessen des jeweiligen Auftraggebers. Wird der Makler von beiden Seiten beauftragt, beschränkt sich der Auftrag auf die Nachweismaklertätigkeit. Auf ausdrücklichen Wunsch beider Auftraggeber darf der Makler bei den Preisverhandlungen vermittelnd tätig werden.

4. LEISTUNGEN/PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS

4.1. Ist der Auftraggeber Eigentümer des Objekts oder auf Seiten des Eigentümers tätig, hat er dem Makler unverzüglich nach Auftragserteilung den Energieausweis des Objekts einschließlich der Modernisierungsempfehlungen nach § 84 GEG mindestens in Kopie zu übergeben sowie alle sonstigen objektbezogenen Informationen vollständig und nach bestem Wissen mitzuteilen. Dies betrifft insbesondere die zur Erfüllung der Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige erforderlichen, in § 87 GEG aufgeführten Informationen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, auf das Fehlen diesbezüglicher Informationen hinzuweisen.

4.2. Der Makler weist den Auftraggeber daraufhin, dass er sofern er Eigentümer oder auf Seiten des Eigentümers tätig ist – genauso wie der Makler nach § 80 Abs. 4 und 5 GEG verpflichtet ist, dem potentiellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer („Interessent“) spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen, zumindest während der Besichtigung

Deutlich sichtbar auszuhängen oder auszulegen. Findet keine Besichtigung statt, ist der Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem Interessenten unverzüglich vorzulegen, spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der Interessent zur Vorlage auffordert. Der Auftraggeber wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass dem Interessenten unverzüglich nach Abschluss des Vertrages der Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben ist.

4.3. Der Auftraggeber wird dem Makler sämtliche nach dem Geldwäschegesetz zur Identitätsfeststellung bzw. Feststellung des durch den angestrebten Hauptvertrag wirtschaftlich Berechtigten geforderten Informationen und Unterlagen unverzüglich, spätestens innerhalb von zehn Werktagen nach Vertragsabschluss vorlegen. Im Falle von Zuwiderhandlungen wird der Auftraggeber den Makler von sämtlichen daraus resultierenden Forderungen Dritter freistellen.

4.4. Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, E-Mail oder Telefax an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen.

4.5. Der Auftraggeber ist in seiner Entscheidung darüber frei, den nachgewiesenen Hauptvertrag abzuschließen.

4.6. Scheitern die Verhandlungen über den Hauptvertrag, hat der Auftraggeber dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn der Auftraggeber an dem Erwerb bzw. der Miete kein Interesse mehr hat oder das Objekt nicht mehr zum Verkauf/zur Vermietung zur Verfügung steht. Ebenso sind der erfolgreiche Abschluss sowie die Konditionen des Hauptvertrages dem Makler unverzüglich mitzuteilen, soweit der Makler nicht als Partei des Hauptvertrages einbezogen wird. Unterlässt der Auftraggeber die unverzügliche Anzeige, ist er dem Makler gegenüber zum Ersatz der hierdurch entstandenen vergeblichen Aufwendungen verpflichtet.

4.7. Der Anbieter hat dem Makler die Möglichkeit einzuräumen, das Objekt mit Interessenten zu betreten und zu besichtigen.

5. WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Interessenten/Auftraggeber bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Informationen, ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Maklers an jegliche Dritte weiterzugeben. Wird aufgrund des Verstoßes gegen diese Verpflichtung durch einen Dritten, an welchen durch den Interessenten/Auftraggeber die Objektnachweise oder sonstige Informationen weitergegeben wurden, ein Hauptvertrag mit dem Anbieter ab, so ist der Interessent/Auftraggeber verpflichtet, dem Makler die nach diesem Vertrag geschuldete Provision zu zahlen.

6. PROVISIONSPFLICHT

6.1. Die Nachweistätigkeit und/oder Vermittlungstätigkeit des Maklers ist stets provisionspflichtig.

6.2. Die Höhe der Provision zzgl. der jeweils geltenden aktuellen Umsatzsteuer ist dem jeweiligen Objekt-Exposé zu entnehmen. Sie bezieht sich auf das jeweils aus dem Exposé ergebende Objekt.

6.3. Die Pflicht zur Zahlung der Provision entsteht und ist fällig zu dem Zeitpunkt, in welchem der Hauptvertrag wirksam abgeschlossen wurde, sofern der abgeschlossene Vertrag für den Auftraggeber verglichen mit dem von dem Makler erbrachten Nachweis bzw. der erbrachten Vermittlung wirtschaftlich gleichwertig ist.

6.4. Die Provisionspflicht des Auftraggebers entfällt nicht dadurch, dass der zunächst wirksam geschlossene Hauptvertrag nachträglich scheitert (z.B. durch Rücktritt), wenn das Scheitern nicht auf einem schuldhaften Verhalten des Maklers beruht. Eine bereits gezahlte Provision kann in diesem Fall nicht zurückgefordert werden. Im Falle der Kündigung des Hauptvertrages bleibt die Provisionspflicht in jedem Fall bestehen.

7. HAFTUNG

7.1. Die Angebote des Maklers sind unverbindlich und Irrtümer sowie zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

7.2. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektdaten und Informationen vom Kunden stammen und durch den Makler weder auf ihre Richtigkeit noch Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung über die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist ausgeschlossen.

7.3. Der Makler haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht für eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

8. KUNDENSCHUTZ

Hat der Makler dem Auftraggeber einen Interessenten für ein bestimmtes Objekt nachgewiesen, verpflichtet sich der Auftraggeber für die Dauer von zwei Jahren, beginnend mit dem Zeitpunkt, in welchem die personenbezogenen Daten des Interessenten bekannt gegeben wurden, keine weiteren Objekte ohne Zuziehung des Maklers bzw. nur gegen Zahlung einer Provision an den Makler dem Interessenten anzubieten und einen Hauptvertrag abzuschließen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Auftraggeber vom nachgewiesenen Anbieter weitere Objekte mieten/erwerben möchte. Die Provisionshöhe richtet sich danach, was der Makler üblicherweise an Provision verlangt. Wird der spätere Hauptvertrag ohne Zuziehung des Maklers geschlossen, verringert sich die Provision um die Höhe der Aufwendungen, welche der Makler infolgedessen erspart hat. Im Übrigen bleibt das Recht des Auftraggebers zur Vornahme von Eigengeschäften mit Dritten, welche nicht von dem Makler nachgewiesen wurden, davon unberührt.

9. KÜNDIGUNG/NACHVERTRAGLICHE TREUEPFLICHT

9.1 Der Maklervertrag ist grundsätzlich für jeden Vertragsteil ordentlich kündbar. Die Kündigung ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen zum jeweiligen Monatsende, schriftlich gegen über dem jeweils anderen Teil zu erklären. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Zugang der schriftlichen Kündigungserklärung.

9.2. Das Recht zur außerordentlich fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die fristlose Kündigung ist zu begründen.

9.3. Hat der Makler dem Auftraggeber eine Vertragsabschlussoption nachgewiesen, verpflichtet sich der Auftraggeber für die Dauer von 18 Monaten ab der wirksamen Kündigung, von dieser Vertragsabschlussoption keinen Gebrauch zu machen. Anderenfalls ist der Auftraggeber nach wie vor provisionspflichtig gemäß dieser Vereinbarung.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1. Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Textform. Dies gilt auch für diese Textformklausel.

10.2. Es findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Die Anwendung des Wiener Übereinkommens über das UN-Kaufrecht ist ausgeschlossen.

10.3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Leistungen und Zahlungen sowie sämtliche zwischen den Parteien sich ergebende Streitigkeiten, der Sitz des Maklers.

10.4. Soweit eine oder mehrere der Klauseln dieses Vertrages unwirksam sind oder im Laufe der Zeit werden sollten, bleibt die Wirksamkeit des übrigen Vertrages davon unberührt. An die Stelle der unwirksamen Klauseln treten die gesetzlichen Regelungen. Die gesetzlichen Regelungen gelten auch im Falle einer Regelungslücke.

10.5. Die Vertragsparteien werden sich gegenseitig umgehend über alle Umstände, die für die Durchführung dieses Vertrages von Bedeutung sein könnten, unterrichten.

10.6. Der Makler behält sich das Recht vor, diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu ändern, soweit dies notwendig erscheint, z.B. aufgrund einer geänderten Gesetzeslage, und der Vertragspartner hierdurch nicht wider Treu und Glauben benachteiligt wird. Der Makler wird den Kunden im Falle der Änderung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen schriftlich oder in Textform informieren. Der Kunde kann der Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in diesem Fall innerhalb einer dann mitzuteilenden angemessenen Frist widersprechen. Widerspricht der Kunde der Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht oder nicht rechtzeitig, so werden diese nach Ablauf der angemessenen Frist Bestandteil des mit dem Kunden geschlossenen Vertrages.

„Zuständige Aufsichtsbehörde nach §34cGewO: LRA Forchheim

Stand: 2025