
Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma AMBROSIUS Immobilien – Stand 2025

1. Allgemeines

AMBROSIUS Immobilien (nachfolgend „Makler“ genannt) handelt als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB in der Eigenschaft als Immobilienmakler nach Maßgabe der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision). Der Makler versichert, über die gesetzlich erforderlichen Genehmigungen und Qualifikationen zur Ausübung der Maklertätigkeit zu verfügen.

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind Bestandteil jedes zwischen dem Makler und dem Kunden geschlossenen Maklervertrages, unabhängig davon, ob dieser schriftlich, mündlich oder durch konkludentes Verhalten zustande kommt.

2. Geltungsbereich

Diese AGB gelten für sämtliche Geschäftsbeziehungen zwischen dem Makler und seinen Kunden – unabhängig davon, ob es sich um Kauf-, Miet-, Pacht- oder sonstige Immobilienvermittlungen handelt. Kunden im Sinne dieser AGB sind sowohl Verkäuferinnen, Käuferinnen, Vermieterinnen als auch Mieterinnen (insbesondere Wohnungssuchende gemäß Bestellerprinzip).

Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang vor diesen AGB.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Ein Maklervertrag kommt auch ohne Schriftform rechtswirksam zustande. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn:

- der Makler ein Objekt öffentlich anbietet,
- auf seine Maklereigenschaft sowie auf den Provisionsanspruch hinweist, und
- der Kunde Leistungen des Maklers in Anspruch nimmt (z. B. Anforderung eines Exposés).

Besonderheit bei Wohnraumvermittlung:

Ein Maklervertrag mit Wohnungssuchenden bedarf der Textform (§ 126b BGB); eine konkludente Beauftragung ist insoweit ausgeschlossen.

4. Pflichten der Vertragsparteien

Die Parteien verpflichten sich zu gegenseitiger Unterstützung durch wahrheitsgemäße, vollständige und unverzügliche Bereitstellung relevanter Informationen und Unterlagen zur bestmöglichen Erfüllung des Vertragszwecks.

5. Vollmachten

Der Verkäufer bevollmächtigt den Makler, Einsicht in das Grundbuch, behördliche Akten sowie Unterlagen der WEG-Verwaltung zu nehmen und die ihm als Eigentümer zustehenden Auskunftsrechte auszuüben.

6. Vorkenntnis

Ist dem Kunden das angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er dies dem Makler unter Angabe der Informationsquelle **unverzüglich**, spätestens innerhalb von **drei Werktagen**, mitzuteilen. Erfolgt kein Widerspruch, gilt das Objekt als nachgewiesen. Im Erfolgsfall entsteht der Provisionsanspruch uneingeschränkt.

7. Vertraulichkeit

Alle vom Makler übermittelten Informationen sind vertraulich und ausschließlich für den jeweiligen Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Maklers. Im Falle unbefugter Weitergabe haftet der Kunde gegenüber dem Makler auf Zahlung der vereinbarten Provision, sofern der Dritte einen Vertrag mit dem Auftraggeber des Maklers abschließt.

8. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite tätig zu sein, sofern keine Interessenkollision besteht. Im Mietbereich darf der Makler provisionspflichtig nur für eine Partei (*Vermieterin oder Wohnungssuchender*) tätig sein.

9. Ersatz-/Folgegeschäfte

Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn:

- anstelle des ursprünglich intendierten Hauptvertrags ein anderes Geschäft zustande kommt,
 - es zum Erwerb/Miete eines anderen Objekts desselben Auftraggebers innerhalb von **12 Monaten** kommt,
 - der Erwerb im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt.
-

10. Provision

Die Höhe der Provision ergibt sich aus dem jeweiligen Angebot (Exposé, Inserat, etc.). Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss eines wirksamen Hauptvertrags infolge des Nachweises oder der Vermittlung durch den Makler. Die Provision ist mit Vertragsunterzeichnung zur Zahlung fällig.

11. Aufwendungsersatz

Kommt kein Hauptvertrag zustande, hat der Makler Anspruch auf Erstattung der nachgewiesenen Auslagen (z. B. Inserats-, Fahrt-, Kommunikationskosten). Der Ersatzanspruch ist auf **25 % der zu erwartenden Provision** begrenzt. Bei Wohnungssuchenden ist der pauschale Ersatz auf **25 €** beschränkt.

12. Pauschaler Aufwendungsersatz bei Vertragsverstoß

Verstößt der Auftraggeber schuldhaft und trotz Abmahnung derart schwerwiegend gegen seine Vertragspflichten, dass dem Makler die weitere Zusammenarbeit unzumutbar ist, steht dem Makler ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von **10 % der vereinbarten Provision zzgl. MwSt.** zu. Bei Wohnungssuchenden gilt auch hier die Grenze von **25 €**.

13. Vertragsstrafe bei Verweigerung des Vertragsschlusses

Lehnt der Auftraggeber den Abschluss eines Hauptvertrags ab, obwohl der Makler einen verhandlungsbereiten Vertragspartner nachgewiesen hat, kann der Makler eine pauschale Entschädigung von **10 % der vereinbarten Provision** verlangen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungssuchende.

14. Nachträgliche Vertragsaufhebung

Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt bestehen, wenn der Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückabgewickelt wird, es sei denn, dies beruht auf einem vom Makler zu vertretenden Verhalten.

15. Rückfragepflicht

Vor Abschluss eines Hauptvertrages hat der Kunde dem Makler den Namen und die Kontaktdaten des/der Vertragspartner*in mitzuteilen, um eine Zuordnung zur Maklertätigkeit zu ermöglichen. Der Verkäufer bevollmächtigt den Makler darüber hinaus zur Einsichtnahme in das Grundbuch für einen Zeitraum von **12 Monaten** nach Vertragsabschluss.

16. Haftung

Alle Objektangaben beruhen auf Informationen Dritter (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden vom Makler nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit der übermittelten Informationen ist daher ausgeschlossen, soweit nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vorliegt.

17. Verjährung

Ansprüche gegen den Makler verjähren innerhalb von **drei Jahren** ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Kürzere gesetzliche Fristen bleiben unberührt.

18. Nebenabreden / Änderungen

Nebenabreden und Änderungen bedürfen der Textform. Änderungen des Leistungsumfangs können von jeder Vertragspartei schriftlich angeregt werden. Die andere Partei wird innerhalb angemessener Frist auf den Änderungsantrag reagieren.

19. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung gilt als durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

20. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB), eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz des Maklers (zurzeit: Ahrensburg). Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
