

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Allgemeines

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Auftraggeber (nachfolgend „Auftraggeber“) sowie dem Maklerunternehmen (nachfolgend „Makler“ oder „Auftragnehmer“). Diese AGB gelten ausschließlich; entgegenstehende oder von diesen AGB abweichende Bedingungen werden nicht anerkannt, es sei denn, es erfolgt eine ausdrückliche schriftliche Zustimmung zu ihrer Geltung.
- (2) Auftraggeber können sowohl der Anbieter einer Immobilie (bspw. Verkäufer, Vermieter, Verpächter) als auch der Interessent an einer Immobilie (bspw. Käufer, Mieter, Pächter) sein.
- (3) Soweit von einem Hauptvertrag die Rede ist, ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint. Maklervertrag ist hingegen der zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geschlossene Vertrag über eine Vermittlungs- oder Nachweisleistung der Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages.

§ 2 Vertragsschluss

- (1) Für das Zustandekommen eines Maklervertrages ist die Schriftform grundsätzlich nicht erforderlich, sondern er kann auch mündlich oder konkludent geschlossen werden. Ein Angebot des Auftraggebers liegt danach vor, wenn der Auftraggeber Nachweis- oder Vermittlungstätigkeiten in Anspruch nimmt, z. B. indem er ein Exposé anfordert. Dieses Angebot kann vom Auftragnehmer entweder durch ausdrückliche Erklärung oder durch Ausführung der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeiten angenommen werden.
- (2) Dies gilt nicht für Maklerverträge nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz sowie Maklerverträge zum Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus (§ 656a BGB). Ein solcher Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Bestätigung der Inanspruchnahme der Maklertätigkeit in Textform zustande.

§ 3 Vertragsgegenstand - Haftungsausschluss für Eigentümerangaben

- (1) Vertragsgegenstand ist der Nachweis oder die Vermittlung einer Immobilie zum Kauf, zur Miete oder zur Pacht.
- (2) Der Auftragnehmer weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Eigentümer, Verkäufer, Vermieters oder Verpächters bzw. von einem von diesem beauftragten Dritten stammen und vom Auftragnehmer auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Alle Angaben des Objektnachweises und der Objektbeschreibung sind daher freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Auftraggebers, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Auftragnehmer steht nicht für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität dieser Informationen ein und übernimmt hierfür keinerlei Haftung, es sei denn, dem Auftragnehmer ist bekannt, dass die weitergegebenen Objektinformationen unrichtig, unplausibel oder bedenklich sind. In diesem Fall haftet der Auftragnehmer für die weitergegebenen Objektinformationen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 und 2 beschränkt.

§ 4 Rechte und Pflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch für den Vertragspartner des Auftraggebers provisionspflichtig tätig zu werden, d.h. er darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden. Zwischenverkauf / -vermietung / -verpachtung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Ausgenommen ist hiervon die Vermittlung von Wohnraum zu Mietzwecken i. S. d. § 1 WoVermittG. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Auftragnehmer nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.
- (2) Der Auftragnehmer hat den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen. Er hat den Auftraggeber über den Stand seiner Bemühungen laufend zu unterrichten.
- (3) Alle Tatsachen, die dem Auftragnehmer im Zusammenhang mit dem Auftrag zur Kenntnis gelangen, hat er vertraulich zu behandeln.

§ 5 Rechte und Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Auftragnehmer unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere, falls der Auftragnehmer nicht weiter tätig zu werden braucht.

- (2) Der Auftraggeber ist verpflichtet, vor Abschluss des Hauptvertrages beim Auftragnehmer rückzufragen, ob dieser den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. Verletzt der Auftraggeber diese Pflicht, so kann er dem Auftragnehmer nicht entgegenhalten, er habe von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis gehabt.
- (3) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer unverzüglich vom Zustandekommen des Hauptvertrages zu benachrichtigen und ihm auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Hauptvertrages zu übermitteln.
- (4) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen dieses Vertrages erlangten Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben. Gibt der Auftraggeber vertrauliche Angebotsdaten, insbesondere über ihm angebotene Kaufobjekte oder über Verkaufsinteressenten oder Exposés, an Dritte weiter, so verstößt er gegen seine Vertragspflichten. Kommt es auf Grund der Weitergabe zu einem Abschluss des Hauptvertrages, ist der Auftraggeber in Höhe der vereinbarten Provision pauschal schadensersatzpflichtig, wenn er nicht den Nachweis erbringt, dass kein oder lediglich ein geringerer Schaden entstanden ist.
- (5) Immobilienmakler sind nach dem Geldwäschegesetz dazu verpflichtet, eine Geldwäscheprüfung vorzunehmen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Auftragnehmer die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

§ 6 Preise - Courtage/Provision

- (1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, an dem Auftragnehmer eine Provision zu zahlen. Die Art und Höhe des Provisionsanspruchs ergeben sich für
 - den Anbieter einer Immobilie aus dem Maklervertrag;
 - den Nachfrager einer Immobilie aus dem Exposé.
- (2) Der Provisionsanspruch des Auftragnehmers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird. Ebenso berührt die nachträgliche Minderung des Kaufpreises oder Mietzinses den Provisionsanspruch des Auftragnehmers nicht.
- (3) Der Provisionsanspruch des Auftragnehmers ist fällig mit Abschluss des voll wirksamen Hauptvertrages mit dem von dem Auftragnehmer nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Hauptvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber aufgrund der Tätigkeit des Auftragnehmers zustande kommt.
- (4) Als provisionsbegründender Hauptvertrag gelten insbesondere auch der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils an dem Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem im Maklervertrag genannten Zweck wirtschaftlich entspricht oder mit diesem inhaltlich gleichwertig ist.
- (5) Ist der Auftraggeber Wohnungssuchender i. S. d. § 2 Abs. 1a WoVermittG entsteht der Provisionsanspruch nur, wenn der Auftragnehmer ausschließlich wegen des Maklervertrages mit dem Auftraggeber vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten.
- (6) Handelt es sich bei dem Hauptvertrag um einen Kaufvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, hat der Auftragnehmer einen Maklervertrag mit beiden Parteien geschlossen und ist der Käufer ein Verbraucher i. S. d. § 13 BGB, so sind beide Parteien in gleicher Höhe zur Entrichtung der Provision verpflichtet.

§ 7 Aufwendungsersatz

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposés, sonstige Prospekte, Inserate, Einstellung im Internet, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen, Fahrtkosten, Kosten eines Sachverständigen, Hinweisschilder sowie sonstige aufgewandte Mittel) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss aus Gründen, die der Auftraggeber zu vertreten hat, nicht zustande kommt sowie in den Fällen, in denen der Makler diesen Maklervertrag aus wichtigem Grund kündigen konnte.
- (2) In Abweichung hiervon sind Aufwendungen bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nur dann erstattungsfähig, wenn die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen oder der Mietvertrag nicht zustande kommt.

§ 8 Vertragsdauer - Kündigung

- (1) Die Vertragslaufzeit beträgt, sofern nicht anders in Textform vereinbart, 3 Monate und beginnt erst nach Durchführung aller zur Vermarktung notwendigen Vorbereitungsarbeiten (Erstellung der Bilder, Aufbereitung der Grundrisse, Behördengänge, etc.). Ist der Auftraggeber jedoch auf der Suche nach einer Immobilie, beginnt die Laufzeit mit der Annahme des Vertrages.
- (2) Vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen über eine bestimmte Vertragslaufzeit oder Modalitäten der ordentlichen Kündigung kann der Vertrag jederzeit und beiderseits mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Der Makleralleinauftrag verlängert sich um jeweils drei Monate, falls er nicht einen Monat vor Ablauf in Textform gekündigt wird. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Die Kündigung des Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 9 Haftungsbeschränkungen

- (1) Der Auftragnehmer haftet – außer bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei etwaigen Ansprüchen aus dem Produkthaftungsgesetz – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung zur Erreichung des Vertragszweckes notwendig ist. Bei der nur leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Rechte oder Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Vertrages ergeben, haftet der Auftragnehmer nur beschränkt auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden.
- (2) Diese Haftungsbeschränkung gilt auch im Falle des Verschuldens von Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.
- (3) Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, Nachforschungen über die Bonität der vermittelten Vertragspartei anzustellen. Der Auftragnehmer haftet für die Bonität der vermittelten Vertragspartei, wenn ihm Umstände über deren finanzielle Situation bekannt sind, welche die Durchführung des Hauptvertrages gefährden, und er den Auftraggeber über diese Umstände nicht aufklärt, nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 beschränkt.
- (4) Eine vom Auftragnehmer vorgenommene Wertermittlung ist keine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie, sondern eine Schätzung des am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Die Schätzung basiert auf den dem Auftragnehmer im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region. Der Auftragnehmer nimmt die Schätzung ausschließlich auf der Basis von Angaben des Auftraggebers und ihm von Dritten zur Verfügung gestellten Daten vor. Er ist nicht verpflichtet, die ihm vom Auftraggeber und Dritten zur Verfügung gestellten Daten auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen, und haftet deshalb im Falle der Unrichtigkeit der zugrunde liegenden Daten nur, wenn ihm, seinem Repräsentanten oder seinem Erfüllungsgehilfen die Unrichtigkeit der Daten im Zeitpunkt der Vornahme der Leistungshandlung bekannt war.

§ 10 Datenschutz - Widerrufsrecht – Verbraucherschlichtung

- (1) Der Auftragnehmer verarbeitet die personenbezogenen Daten des Auftraggebers bzw. etwaig vorhandener Mitarbeiter ausschließlich im Einklang mit der Verordnung (EU) 2016/679 des europäischen Parlamentes und Rates vom 7. April 2016 (Datenschutz-Grundverordnung) und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die personenbezogenen Daten werden ausschließlich zu Zwecken der Durchführung des Vertrages verarbeitet. Soweit es sich bei dem Auftraggeber über einen Gewerbetreibenden mit Mitarbeitern handelt, gilt: Der Auftraggeber verpflichtet sich, seinen Mitarbeitern die notwendigen Informationen des Auftragnehmers gemäß Art. 13 und 14 DSGVO innerhalb eines Monats aber noch vor der ersten Mitteilung des Auftragnehmers an den Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen. Diese Informationen des Auftragnehmers finden sich in den „Hinweisen zur Verarbeitung personenbezogener Daten“.
- (2) Sollte der Auftraggeber Verbraucher sein, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu, über das im Anschluss an diese AGB belehrt wird.
- (3) Der Auftragnehmer nimmt nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle gem. § 36 VSBG teil.

§ 11 Gerichtsstand - Erfüllungsort

- (1) Sind der Auftraggeber und der Auftragnehmer Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Auftragnehmers vereinbart.
- (2) Sofern sich aus der Auftragsbestätigung nichts anderes ergibt, ist der Geschäftssitz des Auftragnehmers Erfüllungsort.

§ 12 Verbindlichkeit des Vertrages - Salvatorische Klausel

- (1) Der Vertrag bleibt auch bei rechtlicher Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen in seinen übrigen Teilen verbindlich. Das gilt nicht, wenn das Festhalten an dem Vertrag eine unzumutbare Härte für eine Partei darstellen würde.
- (2) Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll die dem Inhalt der Bestimmung am nächsten kommende gesetzliche Regelung treten.