

Stand: September 2020

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Auftraggeber (nachfolgend „**Auftraggeber**“) sowie dem Maklerunternehmen (nachfolgend „**Makler**“ oder „**Auftragnehmer**“). Auftraggeber können sowohl der Anbieter einer Immobilie (bspw. Verkäufer, Vermieter, Verpächter) als auch der Interessent an einer Immobilie (bspw. Käufer, Mieter, Pächter) sein.

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.

1. Zustandekommen des Vertrages und Einbeziehung der AGB

1.1 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.

1.2 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). Diese werden in Textform geschlossen. Sofern der Auftragnehmer das Angebot annehmen möchte, wird er dies per E-Mail, Brief, Fax oder SMS bestätigen.

2. Vertragsgegenstand

2.1 Vertragsgegenstand ist der Nachweis oder die Vermittlung einer Immobilie zum Kauf, zur Miete oder zur Pacht.

2.2 Alle Angaben des Objektnachweises und der Objektbeschreibung sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung / -verpachtung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers, Vermieters oder Verpächters und wurden vom Auftragnehmer nicht überprüft. Der Auftragnehmer steht nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen ein. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

3. Rechte und Pflichten des Auftragnehmers

3.1 Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch für den Vertragspartner des Auftraggebers provisionspflichtig tätig zu werden. Ausgenommen ist hiervon die Vermittlung von Wohnraum zu Mietzwecken i. S. d. § 1 WoVermittG.

3.2 Der Auftragnehmer hat den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen. Er hat den Auftraggeber über den Stand seiner Bemühungen laufend zu unterrichten.

3.3 Alle Tatsachen, die dem Auftragnehmer im Zusammenhang mit dem Auftrag zur Kenntnis gelangen, hat er vertraulich zu behandeln.

4. Rechte und Pflichten des Auftraggebers

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen dieses Vertrages erlangten Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Auftraggeber gegen diese Verschwiegenheitspflicht, und schließt daraufhin der von ihm informierte Dritte einen Hauptvertrag über das seitens des Auftragnehmers nachgewiesene Objekt, so schuldet der Auftraggeber die Provision, als ob er diesen Vertrag selbst geschlossen hätte.

5. Preise und Courtage / Provision

5.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Ist der Auftraggeber Wohnungssuchender i. S. d. § 2 Abs. 1a WoVermittG entsteht der Provisionsanspruch nur, wenn der Auftragnehmer ausschließlich wegen des

Maklervertrags mit dem Auftraggeber vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten.

5.6 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.

6. Aufwendungsersatz

6.1 Unabhängig vom Abschluss eines Hauptvertrages ist der Auftraggeber verpflichtet, die dem Auftragnehmer entstandenen Aufwendungen (bspw. Postgebühren, Schreibgebühren, Reisekosten, Veröffentlichungskosten) zu ersetzen.

6.2 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.

7. Vertragsdauer und Kündigung

7.1 Die Vertragslaufzeit beträgt, sofern nicht anders schriftlich 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 der Vertrag mit Unterzeichnung.

7.2 Der Vertrag kann 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 schriftlich gekündigt wird. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

7.3 Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

8. Haftungsbeschränkungen

8.1 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. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung zur Erreichung des Vertragszweckes notwendig ist. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch im Falle des Verschuldens von Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

8.2 Der Auftragnehmer haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

9. Datenschutz

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“.

10. Widerrufsrecht

Sollte der Auftraggeber Verbraucher sein, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu, über das im Anschluss an diese AGB belehrt wird.

11. Verbraucherschlichtung gem. § 36 VSBG

Der Auftragnehmer nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung.

12.2 Erfüllungsort- und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist der Firmensitz des Maklerunternehmens, soweit nicht gesetzlich zwingend ein anderer Gerichtsstand vorgeschrieben ist.

12.3 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.

12.4 Sollten einzelne Regelungen des Vertrags einschließlich dieser der AGB unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt. Ersatzweise für die jeweils unwirksame Regelung gilt eine solche rechtlich wirksame Regelung, die der unwirksamen Regelung am nächsten kommt und die die Vertragspartner nach dem Zweck dieser AGB einbezogen hätten, wenn die Unwirksamkeit der jeweiligen Regelung erkannt worden wäre. Eine Regelungslücke ist entsprechend diesem Maßstab zu schließen.

12.5 Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.