



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB's) für die Inanspruchnahme von Maklerleistungen

§ 1 Maklervertrag

bei Kauf/Verkauf bzw. Miete/Vermietung Mit der Inanspruchnahme einer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Immobilienmaklers bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposé, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer / Vermieter / Mieter sowie deren Stellvertretern kommt ein Maklervertrag mit dem Verkäufer / Vermieter / Mieter oder Kaufinteressenten gemäß den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

§ 2 Maklervertrag bei Auktionen

mit dem durch den Immobilienmakler veranlassten Erwerb im Wege einer (Zwangs-) Versteigerung kommt ein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zu Geschäftsbedingungen zustande.

Zur Provisionssicherung des Maklers im Falle des Objekterwerbs des Kunden im Wege der Zwangsversteigerung ist eine Individualvereinbarung zu treffen. Dies ist deswegen erforderlich, weil das Maklervertragsrecht dem Makler einen Provisionsanspruch für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 I S. 1 BGB) gewährt, nicht jedoch für den Erwerb des Objekts im Rahmen eines Hoheitsaktes, nämlich des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daran ändert auch nichts, dass das wirtschaftliche Ergebnis beim Erwerb des Grundstücks gleichermaßen erzielt wird.

§ 3 Maklercourtage

Soweit nicht anders vereinbart beträgt die Höhe der Maklercourtage:

1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages einer Privatimmobilie werden dem Käufer 3,57 % (inkl. MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufpreissumme in Rechnung gestellt. Wir haben mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. (neues Maklerrecht ab 23.12.2020 §656 c BGB)
2. Bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages eine 2,38 fache Monatsmiete (inkl. MwSt.) der vertraglich vereinbarten Netto-(Kaltmiete).
3. Bei Gewerbemietobjekten eine 3,57 fache Monatsmiete (inkl. MwSt.) der vertraglich vereinbarten Netto-(Kaltmiete). Bei Abschluss eines Kaufvertrages einer Gewerbeimmobilie bzw. Mehrfamilienhäusern werden 7,14 % (inkl. MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufpreissumme in Rechnung gestellt.
4. Bei Erbbaurechten den 2,38-fachen Jahreserbbauzins (inkl. MwSt.).

Sie wird vom Käufer und Verkäufer bzw. Mieter getragen. Das Exposé der Immobilie kann abweichende Regelungen beinhalten. Für den Fall, dass die Courtage nicht im Exposé ausgewiesen wurde, gelten die Regelcourtagesätze (siehe AGB §3) für den Käufer, Mieter oder Erwerber aus Versteigerung. Falls eine Courtage ganz oder teilweise vom Verkäufer / Vermieter getragen wird, reduziert sie sich entsprechend für den Käufer / Mieter. Dies ist aus dem jeweiligen Immobilienangebot (z. B. Exposé, Internetdatenbank, Zeitungsanzeige, schriftliches Angebot) ersichtlich.

§ 4 Fälligkeit der Maklercourtage

Die Maklercourtage ist fällig:

1. mit Unterzeichnung des notariell beurkundeten Kaufvertrages.
2. mit Unterzeichnung des Wohnraummietvertrages durch den Mieter und Vermieter.
3. mit Zuschlagserteilung

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 Maklercourtage in besonderen Fällen

Sofern an Stelle des gewollten (durch Vermittlung oder Nachweis des Immobilienmaklers) ein anderer wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag (Ersatzgeschäft) wirksam wird, ist ebenfalls eine Maklercourtage in entsprechender Höhe fällig. Sofern es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen und der Immobilienmakler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wurde oder eine andere Person (Dritter) die Verhandlung fortführte, ist unabhängig davon die entsprechende Maklercourtage fällig. Die Maklercourtage ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages führte.

§ 6 Vertragsabschluss

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages, sowie auf 1(ein) Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtageanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag beurkunden zu lassen.

§ 7 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das vom Immobilienmakler nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies dem Immobilienmakler unverzüglich - spätestens innerhalb von 2 Werktagen - schriftlich unter Angabe der Quelle mitzuteilen. Es gilt das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnissnachweis 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. Der Immobilienmakler haftet nicht für die Richtigkeit der Angaben. Lediglich für offenkundig unrichtig übermittelte Angaben. Änderungen und Auslassungen bleiben somit vorbehalten. Es ist Sache des Kunden, Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Ein Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung ist möglich, insbesondere bei Gemeinschaftsgeschäften im Rahmen einer Maklerkooperation. Ein Rechtsanspruch auf eine angebotene Immobilie besteht für den jeweiligen Kauf- bzw. Mietinteressent nicht.

§ 10 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) ist verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kauf- oder Mietvertrages unter Angabe des Namens und 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, behördliche Akten, insbesondere Bauakten, sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, in der Weise wie sie dem Auftraggeber als Eigentümer zustehen.

§ 11 Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen einschließlich aller Objektnachweise des Immobilienmaklers sind ausdrücklich nur für den entsprechenden Vertragskunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, Objektnachweise und Objektinformationen ohne vorherige, schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Vertragskunde gegen diese Verpflichtung und schließt er Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, einen / den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen.

§ 12 Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich für die Bearbeitung des jeweiligen Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung / Abwicklung des Auftrags erforderlich ist. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt nicht. Die Kundendaten werden automatisch der Datenbank des Maklers zugeführt. Dabei kann es sich auch um internetbasierte „Cloud“-Anwendungen handeln. Der Kunde stimmt dieser Datenverarbeitung zu. Im Übrigen finden die allgemeinen Datenschutzbestimmungen der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

§ 13 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegenüber dem Immobilienmakler beträgt 3(drei) Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, an dem die Handlung / Ursache für eine evtl. Schadenersatzverpflichtung stattfand. Sollten im Einzelfall gesetzliche Verjährungsfristen für den Immobilienmakler eine kürzere Verjährungsfrist vorsehen, erhalten diese Gültigkeit.

§ 14 Zahlungen und Annahme bzw. Verwaltung von Vermögensgegenständen

Der Auftragnehmer nimmt vom Auftraggeber oder ihm beauftragten Dritten, keine Barzahlungen entgegen. Alle Zahlungen müssen nach Rechnungslegung unbar, durch Banküberweisung erfolgen. Der Auftragnehmer nimmt keinen für den Auftraggeber bestimmten Vermögenswert entgegen und verweigert hierzu jede Ermächtigung für eine Entgegennahme von Vermögenswerten, ungleich welcher Art.

§ 15 Aufwandsentschädigung des Maklers

Für den Fall, dass der Auftraggeber seine Verkaufsabsicht während der Auftragsdauer aufgibt / widerruft, oder die Verkaufsbemühungen des Auftragnehmers nachhaltig erschwert und gegen seine vertraglichen Verpflichtungen verstößt, gilt zwischen den Parteien als vereinbart, dass der Auftragnehmer für seine Aufwendungen eine entsprechende Ausgleichszahlung (Ersatzanspruch) erhält. Der Auftragnehmer hat einen Ersatzanspruch auf alle nachgewiesenen Aufwendungen für Beratungs- und Präsentationsaktivitäten, Arbeitszeit- und Materialaufwand für die Aufnahme aller Objektdaten etc., Einweisung der Mitarbeiter in die das Objekt /Projekt, Anfertigen von Fotos, sowie Marktwertanalyse, die sich unmittelbar aus und für eine professionelle Auftragsbearbeitung ergeben. Insbesondere Kosten für Inserate, Exposés, sowie Bereitstellung im Internet und ähnlicher Medien – und Kommunikationsdienste. Kosten für Telefon, Telefax und Porto sind pauschal mit 50,00 € (zzgl. Mehrwertsteuer) zu vergüten. Fahrkosten werden gemäß Nachweis, bei Nutzung des PKWs mit 0,30 €/km pro gefahrenem Kilometer (zzgl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet. Der Aufwandsersatz wird der Höhe nach auf 10 % der zu erwartenden Provision beschränkt und ist mit dem Tag der Vertragsbeendigung zur Zahlung fällig.“

§ 16 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Auch

die Abänderung des Schriftformerfordernisses muss schriftlich erfolgen.

§ 17 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer oder mehrerer vorstehender Klauseln berührt die Wirksamkeit der der gesamten AGB / Gesamtvertrages nicht. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll vielmehr durch eine neue Bestimmung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der ungültig gewordenen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 18 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Greifswald, Firmensitz des Immobilienmaklers.