



Allgemeine Geschäftsbedingungen der Maklerfirma Kinzig-Immobilien

§ 1 Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen.

Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

§ 2 Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

§ 3 Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt 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 mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

§ 4 Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

§ 5 Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 6 Vorkenntnis

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, eMail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 7 Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information weder im Original noch inhaltlich ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

§ 8 Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

§ 9 Maklerprovision

Der Kunde verpflichtet sich, dem Makler für die Tätigkeit eine Provision in der nachstehend aufgeführten Höhe zu zahlen.

Provisionspflichtig sind auch Ersatzgeschäfte, d. h., wenn ein anderes Objekt des gleichen Anbieters erworben bzw. angemietet wird, sofern zu dem angebotenen Objekt ein Maklervertrag vereinbart wurde.

Die Provision ist bei Abschluss des von uns nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages innerhalb 8 Tagen nach Rechnungsstellung fällig und zahlbar. Dem Abschluss eines Vertrages steht es gleich, wann unser Kunde das Objekt übernimmt, beleiht oder sich daran beteiligt. Der Abschluss eines Vertrages ist uns unverzüglich mitzuteilen, andernfalls hat uns der Kunde die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 3 % über dem Diskontsatz zu verzinsen. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern die vertraglich vereinbarten Bedingungen nicht wesentlich von unserem Angebotsinhalt abweichen.

Die mieterseitige/käuferseitige Maklerprovision beträgt:

- Bei Vermietungen und Verpachtungen von Gewerberäumen 2,38 Nettokaltmieten
 - bei einer Laufzeit von unter 5 Jahren beträgt die Provision 2 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. 19% MwSt. (= 2,38 Monatsmieten)
 - bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 3,57 Monatsmieten)
 - bei Vereinbarung von Verlängerungsoptionsrechten erhöht sich die Provision jeweils um eine weitere Monatsmiete inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 1,19 Monatsmieten)
- Bei Verkäufen von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen 5,95 % des Verkaufswertes, mindestens jedoch 3000,00 €
- bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten: 1,19% des ermittelten Wertes vom Vorkaufsberechtigten. Der Wert errechnet sich entsprechend aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. der damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen
- bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten: 3,57 % vom Übernehmer. Berechnungsgrundlage ist der Wert des Erbbaurechts. Dieser Wert errechnet sich aus den während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages fälligen Erbbauzinsen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes in Höhe des jeweiligen Basiszinssatzes der EZB
- bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten: jeweils 3,57 % des Wertes des zu übertragenden Anteils bzw. der zu übertragenden Anteile vom Übertragenden und vom Übernehmer. Bei der Berechnung des Anteilswertes ist der Wert des Gesellschaftsanteils zugrunde zu legen.

In den vorstehend genannten Provisionen ist die Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe, derzeit 19%, enthalten.

- Bei Vermietungen und Verpachtungen von Wohnräumen wird keine mieterseitige Provision fällig. Erst mit Abschluss eines Mietvertrags (ggf. Reservierungsvertrags) wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 120,00 € inkl. MwSt. berechnet.

In den Fällen, in denen sich der in unserem Nachweis genannte Preis vom Abschlusspreis unterscheidet, ist der Vertragspreis für die Berechnung der Provision maßgebend. Der Provisionsanspruch entfällt nicht, wenn der abgeschlossene Vertrag rückgängig gemacht oder aus vom Kunden zu vertretenden Gründen angefochten oder das Objekt zurückgegeben wird. Die Provisionspflicht für getätigte Verträge entfällt auch nicht, wenn der Kunde zuvor den Maklervertrag kündigt.

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

Bei Zahlungsverzug der Provision oder eines Aufwendungsersatzes sind vom Kunden Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 % zu zahlen. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

§ 10 Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet.

Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen.

Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

§ 11 Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

§ 12 Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen

ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

§ 13 Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

§ 14 Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

§ 15 Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

Erbrachte Nachweise sind unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Zur Beratung beim Abschluss von Verträgen steht der Makler ohne zusätzliche Kosten zur Verfügung, jedoch ohne Übernahme einer Haftung. Die Protokollierung formbedürftiger Verträge obliegt ausschließlich den zuständigen Notaren.

Bei Besichtigungen ist strengste Diskretion zu wahren. Personal- und Nachbarauskünfte sind grundsätzlich untersagt. Für Auskünfte sind entweder der Makler oder der im Nachweis bezeichnete Auftraggeber zuständig.

Sofern der Kunden die durch Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages dem Einzel- oder Gesamtobjekt nach bereits bekannt ist, ist er verpflichtet, dem Makler binnen zwei Tagen, bei persönlichem Nachweis sofort, seine Kenntnis und deren Quellen schriftlich mitzuteilen. Geschieht diese Mitteilung nicht und nicht in dieser Form, so gilt der Nachweis als zumindest mitursächlich für einen späteren Vertragsabschluss. Trotz vorheriger Kenntnis des Objektes steht dem Makler die Provision zu, wenn sich der Kunde nach Erhalt des Nachweises weiterhin der Hilfe des Maklers zum Abschluss des Vertrages bedient. Die Kenntnis eines Objektes, für welches dem Makler Alleinauftrag erteilt worden ist, schließt die Provision nicht aus. Mitursächlichkeit genügt.

Der Käufer oder Mieter hat vor Abschluss eines Vertrages dem Verkäufer oder

Vermieter mitzuteilen, dass der Nachweis zum Kauf oder zur Anmietung durch Makler erfolgte.

Der Kunde ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich zu informieren, falls er eine vermittelte und/oder nachgewiesene Gelegenheit zum Vertragsabschluss nicht wahrnehmen möchte.

Der Kunde ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren und eine Kopie des Vertrages zu übersenden.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne den übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus dem Maklervertrag, einschließlich solcher aus Urkunden, ist Hanau. Im Übrigen gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Schlüchtern, den 11.11.2018

Kinzig-Immobilien