

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklervertrag

Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt in der Regel durch schriftliche Vereinbarung zustande. Ohne schriftliche Vereinbarung gilt ebenso ein Maklervertrag als geschlossen, wenn durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit eine erfolgreiche Vermittlung erfolgt oder der Nachweis einer Gelegenheit zu einem Vertragsabschluss durch uns getätigt und ein solcher Vertrag in der Folge wirksam wurde - oder wird.

Grundsätzlich erheben wir von beiden Vertragsparteien eine Vermittlungsprovision, auch wenn wir ausschließlich von einer Vertragspartei einen Vermittlungsauftrag erhalten haben. Der Wegfall einer dieser Provisionen hat ausschließlich dann Gültigkeit, wenn dies bei der Vertragsschließung schriftlich vereinbart wurde.

Wir erheben ebenso eine Provision für die Vermittlung von mit übereigneten/überlassenen - und mit Wert erfassten - Einrichtungsgegenständen und/oder sonstigen Vermögenswerten. Dies gilt im Besonderen für Geschäftswerte - z.B. bei Unternehmen und/oder dem Betrieb von Freiberuflern.

Sollte nicht ausdrücklich und schriftlich etwas anderes vereinbart sein, beträgt die Laufzeit des Maklervertrages sechs Monate und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat. Maßgeblich für den Beginn der Kündigungsfrist ist der Kalendertag des nachweislichen Eingangs der Kündigung beim Empfänger.

## 2. Alleinauftrag

Während der Laufzeit des mit uns geschlossenen Maklervertrages ist der Kunde nicht berechtigt, andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt zu beauftragen und/oder solche Leistungen - auch ohne Auftrag - in Anspruch zu nehmen. Sollte der Kunde vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen diese Regelung verstoßen, haftet er uns gegenüber für den uns entstandenen Schaden.

## 3. Gleichzeitige Vertretung beider Vertragsparteien

Wir sind jederzeit berechtigt, auch für die andere Partei eines zustande kommenden Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden. Ausnahmen hiervon gelten nur dann, wenn eine nachweisliche Interessenkollision vorliegt, welche von der/den Provisionsanspruch beanstandenden Vertragspartei(en) vor Abschluss eines provisionspflichtigen Kauf-/Miet- oder Pachtvertrages dem Makler zu belegen ist.

Diese Regelung gilt auch für die Vermittlung von mit übereigneten/überlassenen - und mit Wert erfassten - Einrichtungsgegenständen und/oder sonstigen Vermögenswerten.

## 4. Vorbehalte und Haftungsausschluss

Grundlage unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit sind die Informationen und Auskünfte sowie schriftlichen Unterlagen, wie uns diese von unserem/unseren Vertragspartner(n) und/oder anderen Auskunftsberechtigten zur Kenntnis gegeben wurden. Inhalte von schriftlichen Unterlagen gelten nur dann als zur Kenntnis gegeben, wenn uns mindestens eine Kopie hiervon ausgehändigt und deren Nutzung freigegeben wurde.

Wir übernehmen keine Haftung für die uns von Dritten erteilten Informationen und/oder Auskünfte und/oder die Inhalte schriftlicher Unterlagen. Irrtum sowie Zwischenverkauf / Zwischenvermietung oder Zwischenverpachtung bleiben vorbehalten.

## 5. Vom Auftrag abweichende Vertragsschließung

Wird zwischen dem Auftraggeber des Maklervertrages und dem von Makler nachgewiesenen Interessenten als Vertragspartner eine vom ursprünglichen Maklervertrag abweichender Vertrag geschlossen, z.B. statt eines Kaufvertrages ein Pacht- oder Mietvertrag, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es wird dann die übliche Maklerprovision erhoben (§ 653 Abs. 2 BGB).

Sollte jedoch - anders als der im Maklervertrag ursprünglich beauftragte Verkauf - statt eines Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag geschlossen werden, dem in der Folgezeit doch noch ein Kaufvertrag folgt, so gilt dieser Kaufvertrag als durch den Makler (uns) während der Laufzeit des Maklervertrages nachgewiesene Vertragsgelegenheit. Dann wird mit dem Abschluss des Kaufvertrages die ursprünglich im Maklervertrag vereinbarte Maklerprovision bei Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Die zuvor an uns aus diesem Nachweis bezahlte Provision für die

Vermietung wird von der neuen Provision für den Kauf in Abzug gebracht, und zwar zu Gunsten der Person, die diese Vermietungsprovision an uns gezahlt hat.

Sinngleich gilt diese Regelung, wenn aus dem Mietvertrag ein Pachtvertrag wird oder dem Mietvertrag ein Pachtvertrag folgt. Ebenso gilt diese Regelung, wenn statt des ursprünglich im Maklervertrag angebotenen Kaufs ein Pachtvertrag geschlossen wird, der in der Folgezeit in einen Kaufvertrag gewandelt wird oder wenn diesem Pachtvertrag ein Kaufvertrag folgt. Sollte die Provision für den Kaufvertrag geringer sein als die Provision(en), die in der Vergangenheit von den Vertragspartnern an uns (Makler) bezahlt wurde(n), so ist weder von den Vertragspartner noch eine weitere Provision zu zahlen, noch haben wir - auch nicht anteilig - eine Rückzahlung zu leisten. (Vergütung nach Höchstwertregel.)

## **6. Vorkaufsrecht**

Jeder Kunde, der uns mit dem Verkauf eines Objektes beauftragt, hat uns vor dem Abschluss des Maklervertrages schriftlich mitzuteilen, ob für einen Dritten ein Vorkaufsrecht besteht. Sollte dies vom Auftraggeber verschwiegen werden/worden sein, so haftet der Auftraggeber in vollem Umfang für den uns daraus möglicherweise entstehenden Schaden.

## **7. Vorkenntnis**

Sollten dem Kunden bei Abschluss des Maklervertrages, hinsichtlich des für diesen maßgeblichen Objektes, bereits Interessenten namentlich bekannt sein, so hat er diese uns spätestens bei der Unterzeichnung des Maklervertrages bekannt zu geben. Sollte eine an einem Objekt interessierte Person bereits Kenntnis von einem ihr durch uns nachgewiesenen Objekt - vor diesem Nachweis - gehabt haben, so hat dieser Interessent dies uns unverzüglich mitzuteilen, und - im Falle einer Vertragsschließung mit dem Anbieter des nachgewiesenen Objektes - mit Nachweisen zu belegen. Sollte es keinen direkten Kontakt zwischen dem Objektanbieter und dem Interessenten vor dem Nachweis durch uns gegeben haben, bleibt die Verpflichtung zur Provisionszahlung für beide Vertragsparteien unberührt. Dies gilt auch für den Fall, dass mindestens eine der zwei Parteien (Anbieter/Interessent) in der Vergangenheit auf den Abschluss eines Vertrages verzichtet und/oder die Gelegenheit zur Vertragsschließung nicht wahrgenommen hat.

Eine Vorkenntnis allein entbindet keinen Kunden, weder Auftraggeber noch den weiteren Vertragspartner, von der Zahlung der Maklerprovision, wenn ein Vertrag zwischen zwei Vertragsparteien durch die Mitwirkung des Maklers zustande gekommen ist.

## **8. Vertraulichkeit**

Jegliche Informationen und Unterlagen, wie auch unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit, sind ausschließlich für den jeweiligen Empfänger bestimmt - und nur von diesem im Sinne unserer Vermittlung/unseres Nachweises zu nutzen. Jeder Empfänger ist verpflichtet, diese Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Ein vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verstoß dagegen führt zur Haftung uns - und ggf. Dritten - gegenüber, wenn dadurch der Erfolg unserer Tätigkeit(en) nicht eintritt, oder ein Vertrag mit einem Dritten geschlossen wird, der nicht direkt von uns als Interessent vermittelt und/oder nachgewiesen wurde. Derjenige, der diesen Regelverstoß begangen hat und ursächlich für diesen direkten Provisionsverlust ist, haftet uns gegenüber in voller Höhe für die entgangene Provision.

## **9. Provisionsanspruch**

Der Provisionsanspruch ist mit Abschluss des wirksamen Kauf-/Pacht-/Mietvertrages fällig, wenn dieser auf unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit beruht (§ 652 Abs. 1 BGB). Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Gesamtwert und mit welchen möglichen ergänzenden Auflagen und/oder Vermögenswerten sowie mit welchen Beteiligten der Vertrag geschlossen wurde. Die Auskunftspflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Vertrag unter einer oder mehreren aufschiebenden Bedingung(en) steht und diese noch nicht eingetreten ist/sind.

Zur Bemessung der Provision bei einem Kauf oder einer Verpachtung wird nicht allein der Kaufpreis oder der Pachtzins herangezogen. Sollte zwischen den Vertragsparteien die Übernahme von Schuldverhältnissen vereinbart werden, so gilt die Gesamtsumme der Verbindlichkeiten, wie diese vom Käufer/Pächter übernommen werden, als - ggf. zusätzlicher - provisionspflichtiger Vermittlungswert (Kaufpreis/Pachtzins). Ausschlaggebend für die Provisionsberechnung ist letztendlich der Gesamtbetrag, den der Käufer/Pächter für die Übernahme des Objektes - unabhängig von einer möglichen Tilgungszeit - aufzuwenden hat. - Diese Regelung entfällt, wenn der Käufer/Pächter das Objekt für ihn vollkommen lastenfrei übernimmt, und außer dem Kaufpreis/dem Pachtzins keine weiteren Leistungen - außer den üblichen Nebenkosten - zu tragen sind.

Wir erheben ebenso eine Provision für die Vermittlung von mit übereigneten/überlassenen - und mit Wert erfassten - Einrichtungsgegenständen und/oder sonstigen Vermögenswerten. Dies gilt im Besonderen für Geschäftswerte - z.B. bei Unternehmen und/oder dem Betrieb von Freiberuflern.

Maßgeblich für den Provisionsanspruch ist nicht der Tag des Abschlusses einer von uns vermittelten Vertragsgelegenheit, sondern der Tag des Nachweises der Gelegenheit hierzu. Liegt der Tag des Nachweises einer solchen Gelegenheit innerhalb der Laufzeit des Maklervertrages, so sind die Vertragspartner unwiderruflich am Tage der Unterzeichnung des vermittelten Vertrages zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet, unabhängig davon, wann dieser Vertrag geschlossen wurde oder wird. (BGH NJW 66, 2008)

#### **10. Zurückbehaltung oder Aufrechnung**

Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung können ausschließlich dann geltend gemacht werden, wenn diesbezügliche Forderungen des Kunden auf demselben Maklervertrag beruhen und/oder sonstige Ansprüche unbestritten sind, oder dieser Zurückbehaltung/Aufrechnung ein rechtskräftiger Forderungstitel zugrunde liegt.

#### **11. Streitbeilegung**

An Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nehmen wir nicht teil.

#### **12. Gesetzliche Regelungen**

Sollten diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen geschäftliche Vorgänge nicht regeln, ganz oder teilweise nicht wirksam sein - oder ganz oder teilweise unwirksam werden, so gelten die diesbezüglich anzuwendenden einschlägigen Gesetze.