

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

## **Firma IF-Immobilien**

### **1. Vorbemerkungen**

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne des §14 Bürgerliches 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 Allgemeinen Geschäftsbedingungen 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 Zustandekommen, 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 Fall kommt der Maklervertrag mündlich oder konkludent zu Stande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungsuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungsuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungsuchenden 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 zu Stande.

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

#### **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. 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 3 Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, eine E-Mail oder Brief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf ein Vorkenntnis zu berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer zu errichten.

#### **6. 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 ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtungen und schließt ein Dritter dem er die Information weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

## **7. Doppeltätigkeit des Maklers**

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den 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.

## **8. 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 Zustandekommen, 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 mehrere dieser Objekte erwirbt, mietet oder verpachtet. 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-, auch Mietkauf- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

## **9. Maklerprovision**

Es gilt der im Inserat, Exposé oder Maklervertrag genannte Provisionsatz.

## **10. Fälligkeit des Provisionsanspruchs**

Der Provisionsanspruch entsteht mit dem Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages, eines Mietvertrages/Mietvorvertrages oder Pachtvertrages.

Die Maklerprovision ist mit Abschluss des Hauptvertrages (z.B. Kaufvertrag, Mietvertrag oder Pachtvertrag) fällig.

Die Maklerprovision ist auch fällig, wenn wir Ihnen die Daten des Objektes benennen (schriftlich oder mündlich), die zur Kontaktaufnahme mit der Eigentümerpartei führen und daraufhin der Abschluss eines Vertrages zu Stande kommt.

### **11. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen**

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht Zustandekommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (z.B. Kosten für Inserate, Telefon, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25 % der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungsuchenden in diesem Fall ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25,00 € begrenzt.

### **12. pauschaler Aufwendungsersatz**

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10 % der vorgesehenen Gesamtprovision zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungsuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25,00 € begrenzt.

### **13. pauschaler Schadenersatz**

Der Makler hat Anspruch auf pauschalierten Schadenersatz i.H.v. 49,00 € (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer) je angefangene Stunde, zuzüglich Fahrtkosten und Auslagen für Material (z.B. Exposé, Mietverträge, usw.), wenn ein vorab fest vereinbarter Termin zur Besichtigung oder zum Vertragsschluss oder für eine zum Abschluss des Vermittlungsgeschäfts fördernde Tätigkeit vom Kunden unentschuldig nicht wahrgenommen wird und/oder dieser Termin nicht rechtzeitig (mindestens 24 Stunden vor dem vereinbarten Termin) per Telefon, SMS, E-Mail, oder per Post abgesagt wurde. Der Anspruch ist sofort fällig.

Dem Kunden bleibt es nachgelassen, den Nachweis zu führen, dass dem Makler nur ein geringerer Schaden oder gar kein Schaden entstanden ist.

### **14. 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.

### **15. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages**

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10 % der vereinbarten Provision zu vergüten. Das gilt nicht bei Beauftragung durch einen Wohnungsuchenden.

### **16. 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.

### **17. Haftung, Haftungsbegrenzung**

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf der 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.

### **18. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen**

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfanges beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung

durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung oder Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

### **19. Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Das 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 zuwiderzulaufen.