



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

SCHLOSSBERGER-IMMOBILIEN,  
Am Seefeld 3,  
82335 Berg

tel 0170 – 927 6316 oder 0163 – 89 19 105  
email [kontakt@schlossberger-immobilien.de](mailto:kontakt@schlossberger-immobilien.de)  
website [www.SCHLOSSBERGER-IMMOBILIEN.de](http://www.SCHLOSSBERGER-IMMOBILIEN.de)

## 1. VORBEMERKUNGEN – BEGRIFFE

a) MAKLER: 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.

b) KUNDE: Im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie oder eines Grundstückes ein „Kunde“ sein und ebenso ein Vermieter oder Mieter, der unter Beachtung des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

c) HAUPTVERTRAG: Ein „Hauptvertrag“ ist ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag.

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

### **3. ZUSTANDEKOMMEN DES MAKLERVERTRAGES**

Die Schriftform ist für das Zustandekommen des Maklervertrages nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt in Printmedien, Internet, Aushang, ... anbietet, 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 stets ein schriftlicher Maklervertrag notwendig.

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 schriftlich, unter Angabe der Quelle zu widersprechen, dazu genügt ein Schreiben oder eine E-Mail 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 ausschließlich für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, durch Weitergabe der Informationen, 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. ERSATZGESCHÄFT, FOLGEGESCHÄFT**

Wird ein anderer Hauptvertrag anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes 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. Ist eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen.

Diese Regelung ist auch gültig, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

## **9. MAKLERPROVISION**

Der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz ist gültig.

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). Der Makler hat das Recht dem Notartermin beizuwohnen oder eine schriftliche Auskunft des Notars über den verbrieften Kaufpreis zu erhalten.

## **10. DOPPELTÄTIGKEIT DES MAKLERS**

Bei einem zu vermittelnden Kaufvertrag, 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.

## **11. ERSTATTUNG VON NACHGEWIESENEN AUFWENDUNGEN**

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25% der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

### **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.

### **Pauschaler Aufwendungsersatz**

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. 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 Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

### **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. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

### **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.

## **12. 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.

Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. SCHLOSSBERGER-IMMOBILIEN übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der veröffentlichten Informationen, deshalb können daraus auch keine Haftungsansprüche materieller oder ideeller Art geltend gemacht werden.

Werden auf fremde Webseiten verlinkt, so wird keine Haftung für die Richtigkeit der Informationen auf diesen Seiten übernommen, auf die Legalität, Urheberschaft und Inhalte dieser Seiten besteht kein Einfluss, daher haftet der Eigentümer der verlinkten Seite für eventuelle Ansprüche.

### **Verjährung**

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

### **13. 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.

### **14. SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGBs 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 entgegen zu sprechen.

## **15. GERICHTSTAND**

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (hier: Starnberg). Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Starnberg, den 25.09.2020