Allgemeine Maklergeschäftsbedingungen

Rhein-Wupper-Immo · Dipl.-Ök. René Schürmann · Mittelgönrather Str. 15 · 42655 Solingen

Diese Allgemeinen Maklergeschäftsbedingungen (AGB) sind auf die Vermittlung und den Nachweis von Immobiliengeschäften ausgerichtet, insbesondere im Bereich Gewerbeimmobilien. Zwingende gesetzliche Sondervorschriften, insbesondere für Verbraucher sowie für Wohnimmobilien, bleiben unberührt.

1. Geltungsbereich und Begriffe

1.1 Diese AGB gelten für die Geschäftsbeziehung zwischen Rhein-Wupper-Immo (nachfolgend „Makler“) und dem jeweiligen Auftraggeber, Interessenten oder sonstigen Maklerkunden (nachfolgend einheitlich „Maklerkunde“), soweit nicht im Einzelfall etwas Abweichendes vereinbart ist.

1.2 „Hauptvertrag“ im Sinne dieser AGB ist der durch die Maklertätigkeit nachgewiesene oder vermittelte Kauf-, Miet-, Pacht- oder sonstige wirtschaftlich entsprechende Vertrag über die betreffende Immobilie oder ein entsprechendes Nutzungs- bzw. Erwerbsrecht.

1.3 Individuelle Vereinbarungen und objektbezogene Vereinbarungen, insbesondere das objektbezogene Provisionsverlangen im Exposé, in einer E-Mail, Terminbestätigung oder sonstigen individuellen Korrespondenz, gehen diesen AGB vor.

2. Maklervertrag und objektbezogenes Provisionsverlangen

2.1 Soweit gesetzlich keine besondere Form vorgeschrieben ist, kommt der Maklervertrag zustande, wenn der Maklerkunde nach Kenntnis des eindeutig an ihn gerichteten objektbezogenen Provisionsverlangens weitere Maklerleistungen anfordert oder in Anspruch nimmt. Als weitere Maklerleistungen gelten insbesondere weitere Objektinformationen, die Benennung des möglichen Vertragspartners, die Vereinbarung oder Wahrnehmung eines Besichtigungstermins oder die Unterstützung bei Vertragsverhandlungen.

2.2 Das objektbezogene Provisionsverlangen bezeichnet die vom Maklerkunden im Erfolgsfall zu zahlende Provision einschließlich Provisionshöhe, Berechnungsgrundlage und Behandlung der gesetzlichen Umsatzsteuer. Es kann insbesondere im Exposé, in einer E-Mail oder Terminbestätigung, über ein Immobilienportal oder - soweit keine gesetzliche Form entgegensteht - mündlich bzw. telefonisch mitgeteilt werden. Ein telefonisches Provisionsverlangen soll aus Beweisgründen mit Datum, Uhrzeit, Gesprächspartnern, Provisionshöhe und Berechnungsgrundlage dokumentiert und nach Möglichkeit vor der weiteren Maklerleistung in Textform wiederholt werden.

2.3 Ein Provisionsanspruch entsteht nur, wenn die gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen vorliegen, insbesondere der Hauptvertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande kommt. Gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt. Soweit für den Maklervertrag oder die Provisionsvereinbarung gesetzlich Textform oder eine andere Form vorgeschrieben ist, entsteht eine Verpflichtung nur bei Einhaltung dieser Form.

3. Art und Umfang der Maklertätigkeit

3.1 Der Makler ist, soweit objektbezogen nichts anderes vereinbart ist, als Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler tätig. Ein Nachweis liegt insbesondere vor, wenn dem Maklerkunden eine konkrete Abschlussgelegenheit so benannt wird, dass er in die Lage versetzt wird, mit dem möglichen Vertragspartner in konkrete Verhandlungen einzutreten.

3.2 Der Makler schuldet weder den Abschluss des Hauptvertrages noch einen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg des Hauptvertrages. Umfang und Inhalt der Maklerleistung richten sich nach dem jeweiligen Auftrag und der konkreten Geschäftsanbahnung.

3.3 Der Makler ist nicht verpflichtet, rechtliche, steuerliche, technische, bauliche, umweltbezogene oder wirtschaftliche Prüfungen vorzunehmen, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Dem Maklerkunden wird empfohlen, für solche Prüfungen eigene fachkundige Berater einzuschalten.

4. Objektangaben und Informationen Dritter

4.1 Objektangaben, Flächen, Maße, Preise, Mieten, Renditen, Genehmigungen, Nutzungsangaben, Pläne, Unterlagen und sonstige Informationen beruhen regelmäßig auf Angaben des Eigentümers, Vermieters, Verpächters, Verkäufers oder sonstiger Dritter.

4.2 Der Makler gibt solche Informationen nach bestem Wissen weiter, übernimmt jedoch ohne ausdrückliche Zusage keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität und ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Angaben selbst zu überprüfen.

4.3 Dem Makler bekannte wesentliche Unrichtigkeiten oder Widersprüche werden dem Maklerkunden nicht verschwiegen.

5. Tätigkeit für die andere Vertragsseite

Der Makler darf - soweit gesetzlich zulässig und dem Inhalt des jeweiligen Maklervertrages nicht entgegenstehend - auch für die andere Seite des beabsichtigten Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig werden. Zwingende gesetzliche Verbote und die Pflichten des Maklers zur Wahrung der ihm vertraglich obliegenden Interessen bleiben unberührt.

6. Provision: Höhe und Berechnungsgrundlage

6.1 Die vom Maklerkunden im Erfolgsfall zu zahlende Provision ergibt sich aus dem jeweiligen objektbezogenen Provisionsverlangen. Maßgeblich sind die dort genannte Provisionshöhe, Berechnungsgrundlage und Behandlung der gesetzlichen Umsatzsteuer.

6.2 Bei Kaufgeschäften kann als Berechnungsgrundlage insbesondere der im Hauptvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis einschließlich solcher Leistungen dienen, die wirtschaftlich als Teil der Gegenleistung für den Erwerb anzusehen sind, soweit im objektbezogenen Provisionsverlangen nichts Abweichendes bestimmt ist.

6.3 Bei Miet- oder Pachtgeschäften richtet sich die Berechnungsgrundlage nach der im objektbezogenen Provisionsverlangen bezeichneten Nettomiete/Nettopacht bzw. sonstigen vereinbarten Bemessungsgrundlage. Betriebskosten und Umsatzsteuer werden nur einbezogen, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist.

6.4 Ist eine Provisionshöhe ausnahmsweise nicht bestimmt, gelten die gesetzlichen Regelungen.

7. Entstehung, Fälligkeit und Zahlung der Provision

7.1 Ein Provisionsanspruch entsteht nur, wenn die gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen vorliegen, insbesondere der Hauptvertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande kommt.

7.2 Die Provision ist mit wirksamem Zustandekommen des provisionsauslösenden Hauptvertrages fällig, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart ist. Bei einem unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossenen Hauptvertrag gelten die gesetzlichen Regelungen.

7.3 Im Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Vorschriften über Verzugszinsen und Verzugsschäden.

8. Wirtschaftlich entsprechender Abschluss und verbundene Personen

8.1 Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag in seiner rechtlichen oder wirtschaftlichen Ausgestaltung von dem ursprünglich beabsichtigten Geschäft ab, bleibt ein Provisionsanspruch nur bestehen, soweit nach den gesetzlichen Grundsätzen eine hinreichende wirtschaftliche Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich abgeschlossenem Geschäft vorliegt.

8.2 Dies kann nach den Umständen des Einzelfalls auch gelten, wenn der Hauptvertrag nicht vom Maklerkunden selbst, sondern von einer ihm besonders eng persönlich oder wirtschaftlich verbundenen Person oder Gesellschaft geschlossen wird und der wirtschaftliche Erfolg des Vertragsschlusses dem Maklerkunden in einer einem eigenen Abschluss vergleichbaren Weise zugutekommt. Eine alleinige persönliche Bekanntschaft, Verwandtschaft oder bloße gesellschaftsrechtliche Verbindung genügt hierfür nicht automatisch.

8.3 Die vorstehenden Regelungen begründen keine von den gesetzlichen Voraussetzungen unabhängige Provisionspflicht.

9. Vertraulichkeit und Weitergabe des Nachweises

9.1 Exposés, Objektunterlagen, Kontaktdaten und konkrete Nachweise des Maklers sind vertraulich zu behandeln und grundsätzlich nur für den Maklerkunden bestimmt. Die im Exposé verwendeten Vertraulichkeitshinweise konkretisieren diese Regelung objektbezogen.

9.2 Der Maklerkunde darf Informationen an Personen weitergeben, die auf seiner Seite unmittelbar mit der Prüfung, Beratung, Finanzierung oder Durchführung des beabsichtigten Geschäfts befasst sind, insbesondere an vertretungsberechtigte Organe, Mitarbeiter, Gesellschafter, Rechts- und Steuerberater sowie Finanzierungspartner, sofern die Weitergabe hierfür erforderlich ist und die Empfänger die Informationen vertraulich behandeln.

9.3 Soll eine andere Person oder Gesellschaft selbst Partei des Hauptvertrages werden, hat der Maklerkunde den Makler hierüber vor weiterer Inanspruchnahme von Maklerleistungen bzw. vor Weitergabe des konkreten Nachweises nach Möglichkeit in Textform zu informieren, damit die weitere Vertrags- und Provisionslage geklärt werden kann.

9.4 Die unbefugte Weitergabe eines konkreten Nachweises an einen sonstigen Dritten kann eine Verletzung vertraglicher Pflichten darstellen. Etwaige Provisions- oder Schadensersatzansprüche richten sich ausschließlich nach den vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Voraussetzungen. Eine automatische Verpflichtung zur Zahlung der vollen Provision allein aufgrund einer Weitergabe wird nicht vereinbart.

10. Vorkenntnis

Ist dem Maklerkunden die konkrete Abschlussgelegenheit bereits bekannt, wird er gebeten, den Makler hierüber unverzüglich zu informieren und - soweit möglich - Quelle und Zeitpunkt der Vorkenntnis mitzuteilen. Eine Vorkenntnis schließt einen Provisionsanspruch nicht aus, wenn der Makler darüber hinaus eine selbstständige, für den Abschluss ursächliche Maklerleistung erbringt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Voraussetzungen.

11. Informations- und Mitwirkungspflichten

11.1 Der Maklerkunde informiert den Makler unverzüglich über den Abschluss eines Hauptvertrages, der auf einen vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Geschäftskontakt zurückgeht.

11.2 Auf Verlangen stellt der Maklerkunde dem Makler die zur Prüfung und Berechnung eines etwaigen Provisionsanspruchs erforderlichen Informationen und geeigneten Nachweise zur Verfügung, insbesondere Datum, Parteien, Vertragsgegenstand und provisionsrelevante Bemessungsgrundlage. Soweit eine vollständige Vertragskopie nicht erforderlich ist, genügt ein geeigneter Auszug oder anderer Nachweis.

11.3 Änderungen hinsichtlich der Person des vorgesehenen Erwerbers, Mieters oder Pächters - insbesondere die Einschaltung einer Projektgesellschaft, Erwerbsgesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens - sollen dem Makler frühzeitig mitgeteilt werden.

12. Nachwirkung nach Beendigung des Maklervertrages

Die Beendigung des Maklervertrages lässt einen Provisionsanspruch unberührt, wenn der Hauptvertrag erst danach zustande kommt, der Abschluss jedoch nach den gesetzlichen Voraussetzungen auf der zuvor erbrachten Maklerleistung beruht. Eine starre, von der erforderlichen Kausalität unabhängige Nachwirkungsfrist wird durch diese AGB nicht begründet.

13. Haftung

13.1 Der Makler haftet unbeschränkt für Schäden aus vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung, für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie in den sonstigen Fällen zwingender gesetzlicher Haftung.

13.2 Bei einfach fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht haftet der Makler nur auf den vertragstypischen, bei Vertragsschluss vorhersehbaren Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Maklerkunde regelmäßig vertrauen darf.

13.3 Im Übrigen ist die Haftung für einfach fahrlässig verursachte Schäden ausgeschlossen. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen des Maklers.

14. Individuelle Abreden, Änderungen und Erklärungen

14.1 Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor diesen AGB.

14.2 Änderungen und Ergänzungen sollen aus Beweisgründen in Textform festgehalten werden. Mündliche Individualabreden bleiben wirksam. Gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt.

14.3 Soweit diese AGB für Anzeigen oder Erklärungen des Maklerkunden Textform vorsehen, bleiben gesetzlich zulässige strengere oder abweichende Formen unberührt.

15. Rechtswahl, Gerichtsstand und Teilunwirksamkeit

15.1 Es gilt deutsches Recht. Zwingende Verbraucherschutzvorschriften, die bei grenzüberschreitenden Sachverhalten anwendbar sind, bleiben unberührt.

15.2 Ist der Maklerkunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist - soweit gesetzlich zulässig - ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus der Geschäftsbeziehung Solingen. Gleiches gilt, soweit gesetzlich zulässig, wenn der Maklerkunde keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat.

15.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder nicht Vertragsbestandteil geworden sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen oder nicht einbezogenen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.