

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

der Maklerfirma Schwieg Immobilien e.K., Inh. Daniel Schwieg, Dahlitzer Str. 32, 03046 Cottbus

## 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 Besteller Prinzips 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 im Allgemeinen 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.

Auf die neuen Regelungen für Verbraucher ab 23.12.2020 wird auf 9. dieser AGB verwiesen.

## 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. 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 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.

## 7. 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.

## 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 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.

## 9. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Unsere Provisionen sind verhandelbar. Im Allgemeinen betragen diese:

- bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten: 2 Monatsmieten zzgl. Mehrwertsteuer, bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete die durchschnittliche Monatsmiete bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet
- bei gewerblichen Mietobjekten:
  - bei einer Laufzeit von unter 5 Jahren beträgt die Provision 2 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.
  - bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.
  - bei Vereinbarung von Verlängerungsoptionsrechten erhöht sich die Provision jeweils um eine weitere Monatsmiete inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt.
- bei Kaufobjekten: 6 % des notariellen Verkaufspreises zzgl. MwSt.

- bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten: jeweils 3 % zzgl. MwSt. 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.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

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).

### **Neue BGB-Vorschriften zur Maklerprovision welche ausschließlich nur für Wohnimmobilien gilt und ab dem 23.12.2020 in Kraft tritt.**

Die neuen BGB-Vorschriften betreffen neue Regelungen, welche ausschließlich nur beim Kauf/Verkauf von Wohnimmobilien (insbesondere Wohnungen oder Einfamilienhäuser) ab dem 23.12.2020 gelten und daher neue Regelungen zur Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser betreffen, welche nach §656c BGB und §656d BGB gelten, wenn nach §656b BGB der Käufer ein Verbraucher ist. Ab dem 23.12.2020 bedarf der Nachweis oder Beauftragung einer Maklertätigkeit nach §656a BGB der Textform. Daher gelten bei der Vermittlung von Wohnimmobilien für ab dem 23.12.2020 die neuen "gesetzlichen BGB Vorschriften" nach §656c BGB sowie nach §656d BGB.

Für unsere Nachweis- und Vermittlungstätigkeiten ab dem 23.12.2020 für Wohnimmobilien müssen daher getrennte Provisionsvereinbarungen über einen separaten Maklervertrag abgeschlossen werden. Die zwischen Makler und Verkäufer vereinbarte Innenprovision ist auch maßgeblich für die Vereinbarung mit dem Käufer gültig. Die Höhe der Provision ist für beide Parteien in gleicher Höhe nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrags verpflichtend. Spätere Nachlässe zugunsten des einen Vertragspartner gelten auch für den anderen. Der Maklervertrag sowie die Beauftragung des Nachweises einer Maklertätigkeit bedarf der Textform. Maklertätigkeiten ohne einen Nachweis der Maklertätigkeit nach §656a oder den Abschluss eines Maklervertrags können aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen nicht mehr angeboten werden.

### **Immobilien welche nicht unter die neuen BGB-Vorschriften zur Maklerprovision fallen.**

Für alle anderen Immobilienarten, welche unser Büro vertreibt: u.a. Zweifamilienhäuser (ZFH), Dreifamilienhäuser (MFH), Mehrfamilienhäuser (MFH), Kapitalanlagen, Rendite- und Gewerbeanlagen, Gewerbe- & Industrieimmobilien, Neubauobjekte, Pflege- und Seniorenimmobilien, Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen und auch für diverse Auslandsimmobilien gelten die neuen BGB Vorschriften nicht und können daher frei nach §652 BGB mit uns verhandelt werden.

Die neuen BGB Regelungen sind lediglich auf Wohnimmobilien bezogen, insbesondere auf Wohnungen und Einfamilienhäuser und ausschließlich auch nur dann, wenn der Käufer ein Verbraucher nach §656b BGB darstellt.

#### **10. 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.

#### **11. 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 Aufwendersatz auf 25 € begrenzt.

#### 12. 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.

#### 13. 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.

#### 14. 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.

#### 15. 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.

#### 16. Verjährung

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

#### 17. 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.

#### 18. 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.

#### 19. Gerichtsstand

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

Cottbus, den 23.12.2020

Schwieg Immobilien e.K.