

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

## **§1 - Allgemeines**

Die Firma Sprenker & Röder Immobilien, im folgenden Makler genannt – widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Verkäufer, Vermieter und Verpächter – im folgenden „Anbieter“ genannt – und der Käufer, Mieter oder Pächter – im folgenden „Interessent“ genannt – sowie beide gemeinschaftlich „Vertragspartner“ genannt – im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufstandes. Der Makler 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 (im folgenden Provision genannt) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen.

## **§2 - Geltungsbereich**

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und der Vertragspartner. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser allgemeine Geschäftsbedingungen abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

## **§3 - Vertragspartnerangaben**

Die Vermittlungs-/Nachweistätigkeit des Maklers erfolgt auf Grundlage der durch den Vertragspartner oder eines anderen Auskunftsbefugten erteilten Informationen. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## **§4 - Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den jeweils adressierten Vertragspartner bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Vertragspartner gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Vertragspartner verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision inklusive Mehrwertsteuer zu entrichten.

## **§5 – Doppeltätigkeit**

Der Makler ist berechtigt auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit kein Interessenskonflikt vorliegt.

## **§6 – Provisionsanspruch**

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch den Makler ein Vertrag zustande gekommen ist, selbst wenn der Makler bei dem Vertragsabschluss nicht mitgewirkt hat. Es genügt, wenn die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Die Provision ist mit dem Abschluss des Vertrages bei Rechnungsstellung fällig. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Miete statt Kauf oder Pacht statt Kauf oder Miete statt Pacht.

Die Provisionsrechnung erfolgt aufgrund der abgeschlossenen Provisionsvereinbarung oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot/Offerte festgelegten Provision. Der Provisionsanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund eines Nachweises durch den Makler der Erwerb zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen. Die Provision ist auch dann zu zahlen, wenn einem Anderen als der gemäß Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder ein Teil- und Mehrerwerb am Objekt erfolgt. Der Anspruch auf die Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes eines Vertragspartners aufgelöst oder aus anderen, in seiner Person liegenden Gründe rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.

## **§7 – Informationspflicht**

Der Anbieter (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Anbieter als Wohnungseigentümer zustehen.

## **§8 – Mitteilungspflicht**

Der Makler ist berechtigt, bei Vertragsschluss anwesend zu sein. Ein Termin ist ihm rechtzeitig mitzuteilen. Der Makler hat des weiteren Anspruch auf Erteilung einer Kopie des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Erfolgen Vertragsverhandlungen und/oder Vertragsabschluss ohne Anwesenheit des Maklers, so sind die Vertragspartner verpflichtet, sowohl über den Vertragsstand als auch über die Vertragskonditionen Auskunft zu erteilen.

## **§9 - Ersatz- und Folgegeschäfte**

Eine Provisionspflicht des Vertragspartners gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Vertragspartner im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem

Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

## **§10 – Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht, soweit der Kunde des Maklers eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit erleidet.

## **§11 – Gerichtsstand**

Sind Makler und Vertragspartner Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

## **§12 - Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam.