

## Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

**§ 1 Weitergabeverbot** Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden 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 Kunde 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 Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

**§ 2 Doppeltätigkeit** Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

**§ 3 Eigentümerangaben** Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

**§ 4 Informationspflicht** Der Auftraggeber (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 Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

**§ 5 Ersatz- und Folgeschäfte** Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber 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.

**§ 6 Käufer-/Verkäuferprovision:**

Der Provisionsanspruch ist bei Abschluss des Hauptvertrages fällig und sofort zahlbar. Bei Verzug gilt ein Zinssatz von 5 % über dem Basiszinssatz der EZB (Europäischen-Zentral-Bank) als vereinbart. Der Provisionsatz gilt zuzüglich der jeweiligen geltenden Umsatzsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen. Er entsteht also z.B. auch bei Erbbaurecht statt Kauf, Miete statt Kauf, Kauf statt Miete. Der Anspruch entsteht ferner, wenn vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen, die in einem zeitlichen und wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem ersten Vertrag stehen.

- Als Hauptvertrag gilt im zulässigen Rahmen jeder Vertragsabschluss des Auftraggebers mit einem Dritten, sofern der Abschluss auf einer Information, einer Mitwirkung oder einer sonstigen Tätigkeit des Maklers beruht und der mit dem Maklervertrag erstrebte Zweck erreicht wird. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen gilt auch der Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung als Hauptvertrag.
- Der Maklervertrag kommt mit der Anforderung (auch mündlich) sowie der Übersendung des Angebotes/Exposés durch den Makler zustande. Ist dem Auftraggeber ein Objekt bekannt, wird dieser es zurückweisen unter Hinweis darauf wann und auf welche Weise er seine Vorkenntnis erlangt hat. Verletzt der Auftraggeber diese Verpflichtung, schuldet er trotz Vorkenntnis die vereinbarte Provision im Falle des Abschlusses eines Hauptvertrags.
- Der Auftraggeber ist bezüglich der ihm unterbreiteten Angebote zur Vertraulichkeit verpflichtet und nicht befugt, im Zusammenhang mit dem Maklervertrag erlangte Kenntnisse, insbesondere Angaben über ihm angebotene Objekte oder Verkaufsinteressenten an Dritte weiterzugeben. Führt eine Verletzung dieser Verpflichtung zu Abschluss eines Hauptvertrages i.S. der Ziff. 2 dieser Geschäftsbedingungen, ist an den Makler ein Schadenersatz in Höhe der im jeweiligen Angebot/Exposé aufgeführten Provision zu zahlen.
- Die Angebotsangaben basieren auf Eigentümerangaben, für deren Richtigkeit der Makler nicht haftet. Der Makler hat dem Auftraggeber von allen Umständen Kenntnis zu geben, die für eine Kaufentscheidung von Bedeutung sein können, soweit sie ihm selbst bekannt sind; insbesondere Nachforschungen braucht der Makler diesbezüglich nicht anzustellen. Die Angebote sind stets freibleibend und unverbindlich, eine Haftung des Maklers im Falle von Zwischenverkauf/-vermietung ist ausgeschlossen. Der Makler übernimmt keine Haftung für eine vom Auftraggeber in Aussicht genommene Finanzierung, selbst wenn er insoweit behilflich ist. Die Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Auftraggeber durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder das Leben verliert.
- Steht einem Dritten an dem nachgewiesenen Objekt ein Vorkaufsrecht zu, wird der Auftraggeber folgende Vertragsbestimmung in den Hauptvertrag aufnehmen: „Der Käufer ist zur Vergütung des Maklers auch für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes verpflichtet. Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes übernimmt der Vorkaufsberechtigte auch die Verpflichtung zur Entrichtung der Maklervergütung“ oder der Auftraggeber verpflichtet sich, eine entsprechende Maklerklausel in den Vertrag aufzunehmen. Im Falle der Verletzung ist der Auftraggeber dem Makler in Höhe der entgangenen Provision schadenersatzverpflichtet.
- Die vom Auftraggeber zu zahlende Provision wird durch eine von dritter Seite an den Makler zu zahlende Vergütung nicht berührt. Der Makler ist insoweit berechtigt, auch für den Verkäufer/Vermieter bei Abschluss des in Aussicht genommenen Vertrages tätig zu werden (Doppeltätigkeit §2).

**§ 7 Aufwendungsersatz** Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden

# DMS Immobilien Ritter

Ihr Immobilienmakler vor Ort

Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn er selbst einen Käufer findet oder ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt. Bei Interessenten gilt: Für von der DMS Immobilien schriftlich bestätigte Termine, die vom Interessenten unentschuldigt (mindestens 12 Stunden vor Terminbeginn) nicht wahrgenommen werden, werden dem Interessenten je nach Kostenaufwand in Rechnung gestellt.

**§ 8 Haftungsbeschränkung** Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

**§ 9 Verjährung** Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

**§ 10 Gerichtsstand** Sind Makler und Kunde 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.

**§ 11 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. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.