

Allgemeine Geschäftsbedingungen

der ADEN Immo GmbH

Nachstehend wird der Kunde als „Auftraggeber“ und wir als „Makler“ bezeichnet. Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen gelten die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vertragsbestimmungen und die in den jeweiligen Verträgen zwischen den Parteien enthaltenen Formularvereinbarungen und an letzter Stelle die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

1. Mit der Annahme des Objekt Exposés kommt ein Maklervertrag zustande. Der Empfänger erkennt damit die nachstehenden Geschäftsbedingungen an. Als Annahme gilt insbesondere auch die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit dem Makler oder dem Verkäufer/Vermieter oder dessen Beauftragten.
2. Die Dienstleistung des Maklers ist für den Auftraggeber kostenfrei, d.h., der Makler stellt keine Dienstleistungsgebühr, sondern ein reines Erfolgshonorar in Rechnung, falls nichts Abweichendes vereinbart wird. Die Dienstleistung erfolgt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen. Sollte der vom Auftraggeber gewünschte wirtschaftliche Erfolg mindestens mitursächlich auf die Maklertätigkeit zurückzuführen sein, entsteht Anspruch auf die Erfolgsprovision (Courtage). Mangels anderweitiger Vereinbarung beträgt die Courtage im Falle des Zustandekommens eines notariell beurkundeten Kaufvertrages 6 % zzgl. der gesetzlichen MwSt. auf den Kaufpreis des Objektes; bei Zustandekommen von Miet- oder Pachtverträgen zwei Nettomonatsmieten (-pachten) zzgl. der gesetzlichen MwSt. (Wohnraum) bzw. drei Nettomonatsmieten (-pachten) zzgl. der gesetzlichen MwSt. (Gewerbeobjekte); bei der Vermittlung von Geschäftswerten und Geschäftseinrichtungen 8 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Courtage wird fällig mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrages, ggf. auch eines Vorvertrages. Zurückbehaltungsrechte sind ausgeschlossen. Eine Aufrechnung mit der Courtageforderung ist nur zulässig, wenn die Gegenforderung unstrittig oder rechtskräftig festgestellt ist.
3. Sofern der Auftraggeber mit dem Verkäufer/Vermieter oder dessen Beauftragten direkt in Verbindung tritt, ist der Makler zu benennen. Spätestens bei Vertragsabschluss ist der Makler hinzuzuziehen.
4. Kommt zwischen dem Auftraggeber und dem Eigentümer eines angebotenen Objektes oder dessen Rechtsnachfolger ein anderes als das ursprünglich vorgesehene oder ein weiteres Geschäft zustande oder erwirbt der Auftraggeber ein angebotenes Objekt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Versteigerung oder Zwangsversteigerung, wird die Courtage in voller Höhe fällig. Der Auftraggeber ist auch provisionspflichtig, wenn infolge der Vermittlung oder aufgrund des Nachweises des Maklers zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung/Pacht gezahlte Provision wird angerechnet.
5. Dem Makler ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h., er darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig werden. Er darf auch andere Makler hinzuziehen, z.B. als Meta-Geschäftspartner. Für den Fall, dass der Makler ein Objekt vermittelt, das von einer dem Makler nahestehenden Person veräußert oder vermietet wird, wird der Makler den Kunden unaufgefordert auf diesen Umstand hinweisen. In diesem Fall entsteht der Courtageanspruch des Maklers gleichwohl, wenn der Auftraggeber in Kenntnis dieses Umstands an der Auftragsdurchführung festhält. Gleiches gilt bei verwandtschaftlichen Beziehungen oder einer wirtschaftlichen Verflechtung zwischen dem Makler und dem Eigentümer oder Vermieter eines Objektes.
6. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Makler unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihm den Namen des/der Erwerber(s) bzw. Mieter(s), Pächter(s) sowie die wesentlichen Vertragskonditionen (insbesondere Kaufpreis, Miete, Pacht) unaufgefordert mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Meinung sein sollte, der Makler habe im konkreten Fall keinen Anspruch auf eine Courtage. Verletzt der Auftraggeber diese Unterrichtungspflicht, schuldet er Verzugszinsen ab dem 10. Tag nach Vertragsschluss in gesetzlicher Höhe; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
7. Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und von diesem absolut vertraulich zu behandeln. Unberechtigte Weitergabe verpflichtet zu Schadensersatz, der in der Regel in der Höhe der Courtage entsteht, welche der Makler im Falle erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erzielt hätte. Dem Auftraggeber bleibt stets der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden wäre.
8. Falls die Parteien nichts Abweichendes vereinbaren, schuldet der Makler Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber einem Kauf-, Miet- bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung eines konkreten Objekts sowie des Preises. Der jeweilige Veräußerer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung der Interessenten, da der Makler eine Vorauswahl treffen kann. Schließt der Auftraggeber einen Vertrag mit einem vermeintlich eigenen oder von dritter Seite zugeführten Interessenten, wird er sich rechtzeitig vorher beim

- Makler erkundigen, ob dieser dem Interessenten das Objekt früherer angeboten hatte.
9. Will ein Auftraggeber Vorkenntnis geltend machen, ist er gehalten, dies dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen und auf Wunsch des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Auftraggeber glaubt, nach vorangegangener Maklertätigkeit seien Vertragsverhandlungen mit einem vom Makler zugeführten Interessenten unterbrochen und durch neue Umstände wieder aufgenommen worden.
 10. Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag von den Vertragsparteien einvernehmlich wieder aufgehoben oder aufgrund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Courtageanspruch bestehen. Gleiches gilt, falls ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten werden sollte.
 11. Für die Entstehung des Courtageanspruchs ist es unerheblich, ob der Vertrag genau in solcher Weise zustande kommt, wie ihn Auftraggeber und Makler ursprünglich beabsichtigten. Maßgeblich ist, ob der Auftraggeber im Wesentlichen den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg erreicht. Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis sind unerheblich. Beinhaltet der Hauptvertrag z.B. größere oder kleinere Flächen, mehr oder weniger Objekte, als vom Makler angeboten oder statt eines angebotenen einheitlichen Objekts ein in verschiedene Einheiten aufgeteiltes, wird gleichwohl von wirtschaftlicher Identität ausgegangen. Der Courtageanspruch errechnet sich aus der tatsächlichen Gegenleistung. Bei gewerblichen Objekten kommt es aus wirtschaftlichen Erwägungen (z.B. Steuern, Finanzierung) vor, dass anstelle des ursprünglich beabsichtigten Kaufvertrags ein Miet- oder Pachtvertrag oder umgekehrt zum Abschluss kommt. Auch in diesem Fall gilt wirtschaftliche Identität als vereinbart. Gleiches gilt, wenn statt einer Immobilie die Gesellschaft (oder ein wesentlicher Gesellschaftsteil) veräußert wird, zu deren hauptsächlichem Geschäftsvermögen die Immobilie gehört.
 12. Die Angaben des Maklers erfolgen ausschließlich gemäß der uns vom anderen Vertragsteil erteilten Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Der Makler sichert derartige Angaben niemals zu oder gibt Garantien ab, auch seine Mitarbeiter und Kooperationspartner sind keinesfalls hierzu befugt. Diese Angaben werden vom Makler lediglich übermittelt. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.
 13. Die Ansprüche des Auftraggebers auf Schadensersatz richten sich ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des Anspruchs nach vorliegender Klausel Ziff. 13. für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters, Erfüllungsgehilfen oder Kooperationspartners des Maklers beruhen, haftet der Makler unbeschränkt. Bei den übrigen Haftungsansprüchen haftet der Makler unbeschränkt nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, auch seiner gesetzlichen Vertreter und leitenden Angestellten. Für das Verschulden sonstiger Erfüllungsgehilfen haftet der Makler nur im Umfang der Haftung für leichte Fahrlässigkeit und nach Maßgabe der beiden folgenden Sätze. Für leichte Fahrlässigkeit haftet der Makler nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). Bei Verletzung der Kardinalpflicht ist die Haftung summenmäßig beschränkt auf das Fünffache des jeweiligen Maklerhonorars sowie auf solche Schäden, mit deren Entstehung im Rahmen einer Maklertätigkeit typischerweise gerechnet werden muss. Die vorstehenden Regelungen gelten auch für Mitarbeiter und Kooperationspartner des Maklers. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt (§ 14 ProdHG).
 14. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register, z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenbuch. Der Makler ist aber nicht verpflichtet, solche Register einzusehen.
 15. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der - mündlich nicht abänderbaren - Schriftform. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die 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 zuwiderläuft.
 16. Ist der Kunde Vollkaufmann oder hat er keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, ist der Sitz des Maklers als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.