Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Nachstehend wird der Kunde als „Auftraggeber“ und BAI Berlin-Art-Immobilien als „Makler“ bezeichnet.

1. Die Dienstleistung des Maklers ist erfolgsorientiert, somit wird nur ein reines Erfolgshonorar in Rechnung gestellt, falls nichts Abweichendes vereinbart wird. 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 für den Käufer 6 % zzgl. der gesetzlichen MwSt. auf den Kaufpreis des Objektes, bei Zustandekommen von Miet- oder Pachtverträgen zwei Nettomonatsmieten bzw. Pachten zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Courtage wird fällig mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrags. Zurückbehaltungsrechte sind ausgeschlossen.

2. Dem Makler ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h. er darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig werden. Er darf auch andere Makler hinzuziehen.

3. 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 (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.

4. 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.

5. 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 Verkäufer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung der Interessenten. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Für die Entstehung des Courtageanspruchs ist es maßgeblich, ob der Auftraggeber im Wesentlichen den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg erreicht. Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis sind unerheblich. Beinhaltet der Vertrag 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 von wirtschaftlicher Identität ausgegangen. Bei gewerblichen Objekten kommt es aus wirtschaftlichen Erwägungen 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.

9. 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, Zwischenverkauf und Vermietung bleiben vorbehalten.

10 . 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.

11 Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.

12. Ist der Kunde Vollkaufmann, ist der Sitz des Maklers als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart