

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### DER IMMOWERK42

– ein Geschäftsbereich der  
**Bauwerk42 GmbH,**  
vertr. d. d. Geschäftsführer Detlef Voss,  
Kötnerstraße 10, 21255 Tostedt –

#### **Vorbemerkungen**

Die Immowerk42 ist ein Geschäftsbereich der Bauwerk42 GmbH, vertr. d. d. Geschäftsführer Detlef Voss, Kötnerstraße 10, 21255 Tostedt (nachfolgend „Immowerk42“ genannt). Die Immowerk 42 ist in ihrer Eigenschaft als Immobilienmakler gemäß §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“ genannt) gelten für sämtliche Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen Immowerk42 und dem Kunden, die mit Vertragsschluss Vertragsbestandteil werden. Kunde kann sowohl der Verkäufer, als auch der Käufer einer Immobilie sowie der Vermieter oder Wohnungssuchender/Mieter sein. Ist nachfolgend von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist darunter ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu verstehen.
2. Der Einbeziehung vom Kunden gestellter, abweichender Allgemeiner Geschäftsbedingungen bzw. Gegenbestätigungen des Kunden unter Hinweis auf seine eigenen Geschäftsbedingungen wird hiermit ausdrücklich widersprochen. Abweichungen von diesen AGB werden nur wirksam, wenn Immowerk42 diese schriftlich bestätigt.

#### **§ 2 Vertragsgegenstand, Zustandekommen des Maklervertrages**

1. Vertragsgegenstand sind sämtliche Dienstleistungen, welche die Immowerk42 dem Kunden zur Vermarktung einer Immobilie (Verkauf/Verpachtung/Vermietung) bzw. zur Anmietung und Ankauf eines Objekts zur Verfügung stellt.
2. Für das Zustandekommen eines Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kommt mit dem Kunden durch Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der Immowerk42 bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer/Käufer oder Vermieter/Wohnungssuchenden zustande. Der Maklervertrag kommt damit beispielsweise dadurch rechtswirksam zustande, dass Immowerk42 ein Kaufobjekt offeriert, z. B. im Internet oder in einer Zeitung, dabei als Makler zu erkennen ist, ihren Provisionsanspruch für den Erfolgsfall beziffert und ein Interessent sich an Immowerk42 wendet, um Leistungen von ihr abzurufen, bspw. ein Exposé anfordert. In diesem Fall kommt der Maklervertrag mündlich bzw. konkludent zustande. Hierunter fällt allerdings ausdrücklich nicht eine Vermittlung gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (sog. Bestellerprinzip).
3. Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrags durch den Vermieter und Annahme durch Immowerk42 zustande.

#### **§ 3 Vertragsdauer, Kündigung**

Der Maklervertrag wird für eine unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung ist jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen zum Ende eines jeden Kalendermonats möglich. Die Kündigung bedarf der Textform.

Abweichende Vertragslaufzeiten und Befristungen bedürfen einer gesonderten Vereinbarung der Parteien mindestens in Textform.

#### **§ 4 Vertraulichkeit und Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen der Immowerk42 einschließlich der Objektnachweise sind vertraulich und allein für den Kunden bestimmt. Es ist dem Kunden ausdrücklich untersagt, die erteilten Informationen und Objektnachweise ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Immowerk42 an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen das Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Personen, an welche der Dritte die Informationen weitergeleitet hat, den Hauptvertrag ab, ist der Kunde verpflichtet, Immowerk42 Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu leisten.

#### **§ 5 Doppeltätigkeit**

Immowerk42 darf im Falle eines zu vermittelnden Kaufvertrages sowohl für den Verkäufer, als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf Immowerk42 nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig werden.

## **§ 6 Angebote, Eigentümerangaben**

1. Die Angebote der Immowerk42 erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Immowerk weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen und -unterlagen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von Immowerk42 weder auf ihre Richtigkeit, noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Immowerk 42 ist bemüht, über Vertragspartner und das Objekt möglichst vollständige und wahrheitsgemäße Angaben zu erhalten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der weitergegebenen Informationen und Unterlagen übernimmt Immowerk42 keine Haftung. Die Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich unverbindliche Vorabinformationen dar. Es ist Sache des Interessenten, die Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen.

## **§ 7 Haftung**

1. Die Haftung von Immowerk42 wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt. Immowerk42 haftet für die Verletzung von wesentlichen Pflichten, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet bzw. für die Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf (sog. Kardinalpflichten). In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.
2. Immowerk42 haftet nicht für die leicht fahrlässige Verletzung anderer als der vorstehend genannten Pflichten.
3. Soweit die Haftung ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die Haftung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Immowerk42.
4. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei Übernahme einer Garantie durch Immowerk42.

## **§ 8 Vollmacht, Informationspflicht**

1. Der Kunde erteilt hiermit Immowerk42 die Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere in Bauakten sowie in Baulasten- und Altlastenverzeichnisse, und alle ihm zustehenden Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem Verwalter eines Wohnungseigentums.
2. Der Kunde ist verpflichtet, Immowerk42 vor Abschluss eines beabsichtigten Hauptvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift über den Vertragspartner zu informieren, damit Immowerk42 prüfen kann, ob der Hauptvertrag durch ihre Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist.

## **§ 9 Vorkenntnis**

Der Kunde erkennt das Angebot und die Tätigkeit der Immowerk42 als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, spätestens binnen fünf Werktagen unter Angabe der Quelle der Vorkenntnis in Textform (z. B. per Brief, E-Mail) zu widersprechen. Unterbleibt ein solcher Widerspruch, ist es dem Kunden verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis zu berufen und ist verpflichtet, beim Zustandekommen eines Hauptvertrages die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu zahlen.

## **§ 10 Maklerprovision**

1. Die Höhe der Maklerprovision für den Nachweis oder die Vermittlung durch die Immowerk42 bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen bzw. den in der Anzeige oder im Exposé ausgewiesenen Provisionsätzen. Sie errechnet sich aus dem notariell festgehaltenen Gesamtkaufpreis bzw. aus dem Gesamtmietzins.
2. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung der Immowerk42 ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zustande kommt, selbst wenn Immowerk42 beim Vertragsabschluss selbst nicht mitgewirkt hat. Es genügt, wenn die Tätigkeit der Immowerk42 zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Die Maklerprovision ist zur Zahlung fällig am Tag des Abschlusses des Hauptvertrages (notarielle Beurkundung des Kaufvertrages bzw. Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages).
3. Eine Provisionspflicht des Kunden gemäß den vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt beispielsweise vor, wenn der Kunde im Zusammenhang mit der von Immowerk42 entfalteten Tätigkeit von dem durch diesen nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Das provisionspflichtige Ersatzgeschäft muss dabei mit dem ursprünglich vorgesehenen Hauptvertrag wirtschaftlich nicht gleichwertig sein, um eine Provisionspflicht auszulösen.
4. Der Provisionsanspruch von Immowerk42 bleibt auch dann bestehen, wenn die Vertragsparteien den Hauptvertrag nicht durchführen, nach Zustandekommen wieder aufheben, vom Vertrag zurücktreten oder diesen widerrufen.
5. Bei Verzug mit der Zahlung der Provision hat der Kunde an Immowerk42 Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu zahlen, sofern er Verbraucher ist. Ist der Kunde Unternehmer sind Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB geschuldet. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt Immowerk42 vorbehalten.

### **§ 11 Anwesenheitsrecht, Mitteilungspflicht**

Immowerk42 ist berechtigt, bei Abschluss des Hauptvertrages anwesend zu sein. Ein Termin ist ihr rechtzeitig mitzuteilen. Immowerk42 hat des Weiteren einen Anspruch auf Erteilung einer Fotokopie des Vertrages.

### **§ 12 Änderung der AGB**

1. Immowerk42 behält sich das Recht vor, diese AGB mit einer Ankündigungsfrist von 6 Wochen zu ändern oder zu ergänzen, sofern es sich nicht um solche Klauseln handelt, die wesentliche Vertragsbestandteile darstellen, und sofern die Änderung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien für den Kunden zumutbar ist.
2. Beabsichtigte Änderungen werden dem Kunden an die von diesem im Rahmen des Vertragsschlusses zu benennende Adresse übersandt.
3. Widerspricht der Kunde den geänderten Bedingungen nicht innerhalb von 6 Wochen nach Zugang der Änderungsmitteilung, so werden diese entsprechend der Ankündigung wirksam und Vertragsbestandteil. Immowerk42 wird dem Kunden im Rahmen der Übermittlung der geänderten Bedingungen auf sein Widerspruchsrecht hinweisen.

### **§ 13 Erfüllungsort, Gerichtsstand**

Sind Immowerk42 und der Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis stammenden Verpflichtungen und Ansprüche sowie als Gerichtsstand der Sitz der Immowerk42 in 21255 Tostedt vereinbart. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

### **§ 14 Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel**

1. Der Kunde hat Immowerk42 unverzüglich eintretende Änderungen vertragsrelevanter Angaben mitzuteilen; hierzu gehören auch objekt- und firmenbezogene Änderungen (z. B. Adress- und Telefonverbindungsdaten).
2. Änderungen oder Ergänzungen zum Maklervertrag einschließlich Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
3. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieser AGB unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der restlichen Bestimmungen nicht. Vielmehr gilt an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine dem Zweck der Vereinbarung entsprechende oder zumindest nahekommende Ersatzbestimmung, die die Parteien zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen Ergebnisses vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit der Bestimmung gekannt hätten.

## **WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER**

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Immowerk42  
Bauwerk42 GmbH  
Kötnerstraße 10  
21255 Tostedt  
Telefon: 04182-286819  
Telefax: 04182-286828

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

**- Ende der Widerrufsbelehrung -**