

Allgemeine Geschäftsbedingungen

des Maklerunternehmens Gutachter Bentenrieder

In der Graswegbreite 11, 82297 Steindorf

Tel. (0 82 02) 72 818 47 E-Mail: kontakt@gutachter-bentenrieder.de

1. Vorbemerkung

Das oben genannte Unternehmen (nachstehend als Makler bezeichnet) ist als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Das Unternehmen versichert, über die gesetzlich erforderlichen Genehmigungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 S.1 Nr. 1 GewO wurde seitens der IHK für München und Oberbayern erteilt.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunden im Sinne dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen können sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser AGB abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages bedarf es der Textform.

Der Maklervertrag zwischen dem Verkäufer und dem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Verkäufer und Annahme durch den Makler zustande.

Sofern ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen wird und/oder Individualvereinbarungen getroffen werden sollen, so bedarf der Maklervertrag der Schriftform, die darin getroffenen Vereinbarungen haben dann Vorrang vor diesen AGB.

4. Gegenseitige Verpflichtungen

Die Vertragsparteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragsteil bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effektiven Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten und zur Einholung von Auskünften beim WEG-Verwalter, und zwar in dem Umfang, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

6. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist ihm das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter der Angabe seiner Quelle, dies dem Makler mit zu teilen. Die Mitteilung hierzu, kann mit einfachem Brief, E-Mail oder Fax erfolgen. Widerspricht der Kunde nicht bzw. nicht fristgerecht, so ist es ihm verwehrt sich auf eine Vorkenntnis zu berufen. Er ist somit bei Zustandekommen eines Hauptvertrages zur Zahlung der Maklervergütung in Höhe von 3 % zzgl. MwSt. verpflichtet.

7. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur für ihn bestimmt und vertraulich zu behandeln. Es ist ihm ausdrücklich untersagt jegliche Informationen ohne schriftliche Zustimmung an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er diese Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Provision zzgl. der gültigen MwSt. zu leisten.

8. Doppeltätigkeit des Maklers

Dem Makler ist es gestattet, bei Verkaufsobjekten (Vermittlung eines Kaufvertrages von Immobilien), sowohl für den Eigentümer als auch für den Käufer, provisionspflichtig tätig zu werden.

9. Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Wird anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über eine andere Immobilie zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet. Dies gilt auch, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines dieser Objekte erwirbt. In diesem Fall ist der Auftraggeber ebenfalls zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet.

10. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionsatz. Die Provision berechnet sich demnach aus dem Kaufpreis des notariell beurkundeten Hauptvertrages und beträgt im Allgemeinen bei

- Kaufobjekten 6 % zzgl. MwSt.
- Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen jeweils 3 % zzgl. MwSt. für den Verkäufer und Käufer, wobei die Provisionshöhe für den Käufer die Provisionshöhe des Verkäufers nicht übersteigen darf.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Provision vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

Der Provisionsanspruch entsteht sobald auf Nachweis oder der Vermittlung durch den Makler ein Hauptvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages und vom Auftraggeber und Kunden des Maklers innerhalb von 7 Werktagen gegen gesonderte Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

11. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen

Nimmt der Auftraggeber während der Vertragslaufzeit von seinen Verkaufsabsichten Abstand oder behindert er den Makler bei der Durchführung des Maklervertrages erheblich oder kündigt der Makler den Vertrag aus wichtigem Grund außerordentlich oder kommt es zu keinem notariellen Kaufvertragsabschluss, so hat der Auftraggeber dem Makler dessen nachgewiesenen Aufwand zu erstatten. Aufwandserstattung kann für nachstehende Aufwendungen (nicht abschließende Aufzählung) anfallen:

- Kosten für das erstellte Verkehrswertgutachten gem. Honorartabelle des LVS Bayern samt Auslagen und Nebenkosten
- Kosten für Objektfotografie
- Evtl. angefallene Kosten für Homestaging
- Kosten für die Erstellung eines Energieausweises
- Kosten für Grundrissgestaltung und Wohnflächenberechnungen
- Kosten für Exposé Erstellung
- Kosten für Werbemaßnahmen (Print, Digitalmedien etc.)
- Kosten für Porto, Telefon, Telekommunikation
- Kosten für Besichtigungsfahrten

12. Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag, so hat der Auftraggeber dem Makler einen Aufwandsersatz für erbrachte Leistungen gem. Ziffer 11 dieser AGB zu erstatten.

13. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht wird.

14. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber dem Makler den Namen und Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu benennen. Dies bietet dem Makler die Möglichkeit zur Prüfung ob der Hauptvertrag in Folge seiner Nachweis- und/oder seiner Vermittlungstätigkeit zu Stande gekommen ist. Hierzu erteilt der Auftraggeber dem Makler die Vollmacht zur Grundbucheinsicht für 12 Monate ab Abschluss des Hauptvertrages.

15. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben zum Kaufobjekt nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen, der Kunde ist darauf hinzuweisen. Der Makler haftet dabei nicht für die Richtigkeit der Angaben, die er vom Verkäufer oder seinem Erfüllungsgehilfen erhält. Erkennt der Makler jedoch, dass der Verkäufer von fehlerhaften Angaben ausgeht, hat der Makler den Verkäufer darauf aufmerksam zu machen.

Die Haftung des Maklers ist beschränkt auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Die Haftung ist zudem beschränkt auf die Höhe der Versicherungssumme der Berufshaftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, welche bei der Markel Insurenc Ltd. München besteht.

16. Verjährung

Berechtigte Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach 3 Jahren. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Verjährungsfrist eine kürzere sein, so gilt diese kürzere Verjährungsfrist.

17. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarung

Jeder Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Der Empfänger dieses Antrags wird diesen Änderungsantrag prüfen ob und zu welchen Bedingungen diese Änderung durchführbar ist. Die Änderung bzw. Ablehnung hierzu hat schriftlich zu erfolgen und soll ggf. begründet werden.

18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser ABG nichtig oder unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der gesamten AGB nicht. Die nichtigen und/oder unwirksamen Klauseln der AGB sollen dann durch wirksame Regelungen ersetzt werden, welche dem eigentlichen Sinn der unwirksamen/nichtigen am Nächsten kommen.

19. Gerichtsstand

Handelt es sich beim Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist der Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers. Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Steindorf, 16.03.2021

Gutachter Bentenrieder

In der Graswegbreite 11
82297 Steindorf
Telefon: 08202/72 818 47
Telefax: 08202/72 818 48

Jörg M. Bentenrieder
Mail: kontakt@gutachter-bentenrieder.de
Web: www.gutachter-bentenrieder.de
Steuernummer: 102/204/10159

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Augsburg
IBAN DE48 7205 0000 0251 6749 41
BIC AUGSDE77XXX

