

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklerleistungen beim Immobilienkauf

§ 1 Anwendungsbereich und Vertragsgegenstand

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Maklerleistungen von Hamburg Immobilien Michael Kettler (nachfolgend „Makler“) im Zusammenhang mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss und/oder der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien.
- (2) Kunden im Sinne dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Verkäufer, Kaufinteressenten und sonstige Auftraggeber des Maklers. Verbraucher im Sinne des § 13 BGB und Unternehmer im Sinne des § 14 BGB werden erfasst, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich unterschieden wird.
- (3) Der Makler ist berechtigt, auch für die jeweils andere Vertragspartei entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden (Doppeltätigkeit), soweit dies gesetzlich zulässig ist und keine entgegenstehende Vereinbarung besteht. Im Anwendungsbereich der §§ 656b bis 656d BGB bleiben die dortigen Vorgaben, insbesondere zur gleichmäßigen Verteilung der Maklerprovision, unberührt.

§ 2 Angebote, Objektinformationen und Exposé

- (1) Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet werden. Zwischenzeitlicher Verkauf, Vermietung oder sonstige Verwertung bleiben vorbehalten.
- (2) Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenangaben, Ertragsangaben und sonstige Angaben beruhen regelmäßig auf Informationen des Verkäufers oder von Dritten. Der Makler übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr, es sei denn, der Makler hat die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit erkannt oder infolge Vorsatzes oder Fahrlässigkeit nicht erkannt.
- (3) Der Kunde ist gehalten, für seine Entscheidung wesentliche Angaben vor Abschluss des Hauptvertrages eigenverantwortlich zu prüfen oder prüfen zu lassen, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist. Dies gilt insbesondere für Flächenangaben, baurechtliche Nutzungsmöglichkeiten, Genehmigungslagen, Mietverhältnisse, Erträge sowie steuerliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte. Eine rechtliche, steuerliche, technische oder baurechtliche Beratung schuldet der Makler nur, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

§ 3 Vertraulichkeit und Weitergabe von Informationen

- (1) Die durch den Makler übermittelten Informationen, insbesondere Exposés, Nachweise, Objektanschriften und Objektunterlagen, sind vertraulich und ausschließlich für den jeweiligen Kunden bestimmt.
- (2) Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers in Textform. Zulässig bleibt die Weitergabe an eigene Berater des Kunden, insbesondere Rechtsanwälte, Steuerberater, Finanzierungspartner oder Sachverständige, soweit diese zur Verschwiegenheit

verpflichtet sind oder die Weitergabe zur Prüfung des Erwerbs oder Verkaufs erforderlich ist.

(3) Gibt der Kunde Objektinformationen ohne Zustimmung des Maklers an Dritte weiter und kommt infolge dieser Weitergabe ein Kaufvertrag über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt zustande, bleiben Ansprüche des Maklers auf Schadensersatz unberührt.

(4) Ein Provisionsanspruch des Maklers gegen den Kunden besteht bei einem Erwerb durch einen Dritten nur dann, wenn der Dritte mit dem Kunden persönlich oder wirtschaftlich eng verbunden ist, dem Kunden der wirtschaftliche Erfolg des Geschäfts im Wesentlichen zugutekommt, das abgeschlossene Geschäft mit dem ursprünglich nachgewiesenen oder vermittelten Geschäft wirtschaftlich gleichwertig ist und die Maklerleistung hierfür ursächlich war.

§ 4 Provision und Fälligkeit

(1) Eine Provision ist nur geschuldet, wenn hierüber eine wirksame Provisionsvereinbarung zustande gekommen ist. Bei Maklerverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser bedarf die Provisionsvereinbarung der Textform.

(2) Die Höhe der Provision ergibt sich aus der jeweiligen individuellen Provisionsvereinbarung. Angaben in Exposés, Nachweisen, E-Mails oder Begleitschreiben begründen eine Provisionspflicht nur, wenn sie Bestandteil einer wirksamen Provisionsvereinbarung geworden sind.

(3) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der beabsichtigte Kaufvertrag oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Hauptvertrag wirksam zustande kommt. Wird der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, wird die Provision erst mit Eintritt der Bedingung fällig.

(4) Die Provision wird, vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Regelungen, mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages und Zugang einer ordnungsgemäßen Rechnung fällig.

(5) Bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser an einen Verbraucher als Käufer gelten die §§ 656a bis 656d BGB. Ist der Makler für Käufer und Verkäufer provisionspflichtig tätig, dürfen sich beide Parteien nur in gleicher Höhe zur Zahlung einer Provision verpflichten. Vereinbarungen, die hiervon abweichen, gelten nur, soweit sie gesetzlich zulässig sind.

(6) Soweit nur eine Partei einen Maklervertrag abgeschlossen hat und die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerkosten verpflichtet werden soll, gelten die gesetzlichen Voraussetzungen des § 656d BGB. Eine Zahlungspflicht der anderen Partei wird erst fällig, wenn die ursprünglich verpflichtete Partei ihrer Zahlungspflicht nachgekommen ist und dies nachgewiesen wurde.

(7) Der Makler wird dem Kunden im Anwendungsbereich des § 656c BGB auf berechtigtes Verlangen diejenigen Auskünfte erteilen und Nachweise vorlegen, die zur Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Provisionsverteilung erforderlich sind. Nicht erforderliche personenbezogene oder wirtschaftliche Angaben dürfen geschwärzt werden, soweit dadurch die Prüfung nicht vereitelt wird.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

- (1) Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der Kunde aufgrund der Maklerleistung nicht den ursprünglich vorgesehenen Kaufvertrag, sondern ein wirtschaftlich gleichwertiges Ersatz- oder Folgegeschäft abschließt.
- (2) Ein provisionspflichtiges Ersatz- oder Folgegeschäft liegt insbesondere vor, wenn der Kunde oder eine ihm persönlich oder wirtschaftlich eng verbundene Person aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Geschäft abschließt, das dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg im Wesentlichen entspricht.
- (3) Voraussetzung ist stets, dass die Maklerleistung für das Ersatz- oder Folgegeschäft ursächlich geworden ist. Die gesetzlichen Anforderungen an die wirtschaftliche Gleichwertigkeit des Hauptgeschäfts bleiben unberührt.

§ 6 Mitwirkungs- und Informationspflichten des Verkäufers

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Makler vor Abschluss eines Kaufvertrages über den vorgesehenen Vertragspartner zu informieren, sofern der Vertragsschluss ohne weitere Mitwirkung des Maklers erfolgen soll und nicht ausgeschlossen ist, dass der Vertragspartner durch die Tätigkeit des Maklers nachgewiesen oder vermittelt wurde.
- (2) Kommt ein Kaufvertrag ohne weitere Mitwirkung des Maklers zustande, hat der Verkäufer dem Makler auf berechtigtes Verlangen diejenigen Auskünfte zu erteilen, die zur Prüfung eines möglichen Provisionsanspruchs erforderlich sind. Hierzu gehören insbesondere Name und Anschrift des Vertragspartners, Datum des Kaufvertrages und Kaufpreis. Auf berechtigtes Verlangen sind geeignete Nachweise vorzulegen; nicht erforderliche Angaben dürfen geschwärzt werden.

§ 7 Haftung

- (1) Der Makler haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
- (2) Der Makler haftet ferner unbeschränkt für Schäden, die auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
- (3) Bei einfach fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Makler nur auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Maklervertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf.
- (4) Im Übrigen ist die Haftung des Maklers für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen.
- (5) Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Angaben, Unterlagen oder Informationen, die von Verkäufern, Eigentümern, Hausverwaltungen, Behörden oder sonstigen Dritten stammen, es sei denn, der Makler hat die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit erkannt oder infolge einer Pflichtverletzung nicht erkannt.

§ 8 Gerichtsstand

- (1) Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Gerichtsstand für alle

Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Maklervertrag Hamburg, soweit gesetzlich zulässig.

(2) Für Verbraucher gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Individualvereinbarungen gehen diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.