**Allgemeine Geschäftsbedingungen für Immobiliengeschäfte von Andreas Beu Makler**

* **kurz „AGBI“ genannt**

**Andreas Beu Makler – künftig in kurz „ASB“ oder „Makler“**

1. **Geltungsbereich/Begründung der Geschäftsbeziehung**

Mit der Anforderung eines Exposés in Kenntnis unserer Provisionserwartung kommt zwischen dem Empfänger (künftig in kurz „Empfänger“ oder „Maklerkunde“ oder „Kunde“ genannt) und dem Makler ein provisionspflichtiger Maklervertrag über das angebotene Objekt zustande, dessen Bestandteil diese AGBI sind, welche somit vom Maklerkunden anerkannt werden.

1. **Untersagung der Weitergabe von Informationen / Vertraulichkeit**

Die vom Makler übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés und deren Inhalt, sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung vom Makler untersagt. Eine Zustimmung durch den Makler ist nur gültig, wenn diese in Schriftform erfolgte.

Verstößt der Empfänger gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Kaufvertrag bezüglich dieser Immobilie ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Empfänger / Kunde zur Zahlung eines Schadenersatzes in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Maklerkunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt.

1. **Angebote**

Die Makler-Angebote sind als Vorschläge zu verstehen und sind somit freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf an andere Personen oder Einrichtungen bleiben vorbehalten. Den objektbezogenen Angaben liegen die uns erteilten Auskünfte und Informationen, insbesondere des Verkäufers zugrunde. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann bei aller gebotenen Sorgfalt seitens des Maklers nicht übernommen werden. Es ist Aufgabe des Kunden, die Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben wird nur für den Fall eines vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen.

1. **Vorkenntnis**

Ist dem Kunden das vom Makler angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 2 Werktagen dem Makler mitzuteilen und auf Verlange des Maklers zu belegen. Unterlässt der Kunde diesen Hinweis, so hat er dem Makler sämtliche Aufwendungen, die dem Makler dadurch entstehen, dass auf die Vorkenntnis nicht oder verspätet hingewiesen wird, als Schaden zu ersetzen.

1. **Entstehen des Provisionsanspruchs**

Die Bekanntgabe (und somit Nachweis) der Objektadresse und/oder des Anbieters geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsforderung des Maklers.

Der Provisionsanspruch (Maklercourtage) des Maklers entsteht, sobald aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung ein Kaufvertrag bezüglich des benannten Objekts zustande gekommen ist. Es genügt ausdrücklich die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit.

Wird der Kaufvertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des Maklers zustande, so berührt dieses den Provisionsanspruch des Maklers nicht, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere auch bei Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf und umgekehrt.

Ein Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Empfänger eines der nachgewiesenen Objekte dieses zeitnah oder auch zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt. Der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Empfänger und dem Eigentümer des angebotenen Objektes ist nicht erforderlich. Der Provisionsanspruch entsteht aus dem öffentlich-rechtlichen Eigentumsübertragungsakt.

Ein Provisionsanspruch des Maklers entsteht auch dann, wenn ein Verkauf trotz nachgewiesenen Interessenten allein aus Gründen scheitert, die die Verkäuferseite zu vertreten hat. In diesem Falle hat die Verkäuferseite für den entstandenen Schaden – höchstbegrenzt auf den Gesamtprovisionsanspruch des Maklers – einzustehen und den Ausgleich auf erste Anforderung (Rechnungstellung) des Maklers vorzunehmen. Sollte ein vollständiger Provisionsanspruch aus hier unbekannten Gründen nicht bestehen ist der Kunde mindestens verpflichtet, dem Makler die in der Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungsaufwendungen und Fahrtkosten, Honorar für die Zeitaufwendungen) zu ersttaten.

Für den Fall, dass nach schriftlicher Auftragserteilung und Aufbereitung des Immobilienangebotes des Maklers jedoch vor der Veröffentlichung des Immobilienangebotes der Auftraggeber (entgegen des bisherigen Verkaufswunsches und der Intention des erteilten Verkaufsauftrages) entscheiden sollte, von einem Verkaufswunsch Abstand zu nehmen, erhält der Makler von pauschal 1,19% des möglichen Verkaufspreises inkl. MwSt.

1. **Fälligkeit des Provisionsanspruchs**

Der Provisionsanspruch wird – sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird – mit Abschluss des Kaufvertrags sofort fällig. Die Provision ist zahlbar nach Rechnungserteilung. Der Makler hat das Recht, beim Abschluss des Hauptvertrags anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Kaufvertrages ohne die Teilnahme des Maklers so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Vertrags und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen.

1. **Provisionssätze**

Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis. Sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Verkäuferprovision 3,57% sowie die Käuferprovision 3,57% jeweils vom wirtschaftlichen Kaufpreis - jeweils inkl. der dann gültigen Umsatzsteuer.

1. **Doppeltätigkeit**

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer) entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

1. **Tippgeber/Zuträger-Provisionen**

Voraussetzungen für den Erhalt einer Tippgeber-Vergütung sind:

* die Immobilie bzw. das Grundstück ist dem Makler nicht bereits bekannt,
* die Immobilie bzw. das Grundstück ist noch nicht oder nicht mehr öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben (z.B. in Zeitungen, auf Internetportalen oder durch Verkaufsschild) und wird anschließend ausschließlich von ASB / Makler und somit exklusiv vermarktet,
* die Zahlung des wirtschaftlichen Kaufpreises darf nicht auf das Bankkonto des Tippgebers/Zuträgers geleistet werden und
* der Tippgeber/Zuträger darf nicht gleichzeitig auch Eigentümer bzw. verwandt mit dem Eigentümer der empfohlenen Immobilie bzw. des Grundstücks sein.

Die Einhaltung rechtlich erforderlicher Anforderungen an Tippgeber und die Einhaltung entsprechender Informationspflichten obliegt allein dem jeweiligen Tippgeber.

1. **Haftungsbegrenzung**

Eine Haftung für fahrlässiges Verhalten des Maklers, dessen gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Dieses gilt allerdings nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht oder dem Fehlen einer vom Makler garantierten bestimmten Eigenschaften beruht. Der Makler seinerseits erteilt im eigenen Namen keine Zusagen / Garantien bezüglich Eigenschaften; wenn dann ausschließlich im Namen und Auftrag des Verkäufers. Solche Garantien von Eigenschaften bezüglich des zu vermittelnden Objektes sind nur dann gültig / von Belang, wenn diese in Schriftform vorliegen und müssen vom Käufer / Kunden nachgewiesen werden.

Der Makler haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

1. **Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzforderung auslösende Handlung begangen worden ist; sollte gesetzlich geregelt sein, dass die Frist erst am 01. Januar des Folgejahres beginnt, so gilt ersatzweise diese Regelung. Sollten die gesetzlichen Verjährungsfristen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese kürzen Fristen / Regelungen.

1. **Informationspflicht nach VSBG**

Der Makler ist nicht verpflichtet und nicht bereit, im Fall einer sich aus einem Vertragsverhältnis mit einem Verbraucher ergebenden oder sich darauf beziehenden Streitigkeit vor Klageerhebung ein Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach den Bestimmungen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) durchzuführen.

. 13. **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (ASB) Damit ist Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute Flensburg. Abweichende Regelungen durch AGB´s der anderen Partei greifen nicht.

1. **Salvatorische Klausel**

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils 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.

Stand 01 03 2021