

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Maklertätigkeit im Immobilienbereich**

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für unsere Maklertätigkeit im Immobilienbereich vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen im individuellen Vertrag.

### **1. Geschäftsgegenstand**

1.1 Geschäftsgegenstand der Firma FRONTERIS Makler GmbH ist u.a. der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Grundstücke, Industrie-, Gewerbe-, Anlage- und Renditeobjekte, Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften sowie über Wohn- und Gewerberäume.

### **2. Vertraulichkeit**

2.1 Unsere Angebote und Informationen sind streng vertraulich und nur für den von uns angesprochenen Empfänger und unseren Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet.

2.2 Im Falle unbefugter Weitergabe haben wir - unbeschadet eines weiteren Schadenersatzanspruchs – Anspruch auf eine Vertragsstrafe in Höhe der vereinbarten Provision.

### **3. Vorkenntnis**

Ist dem Auftraggeber ein Angebot bereits bekannt, hat er dies unverzüglich, spätestens aber innerhalb von sieben Tagen nach Erhalt, schriftlich unter Angabe der Quelle anzuzeigen. Verstöße gegen diese Verpflichtung begründen einen Schadenersatzanspruch gegenüber uns.

### **4. Provisionsanspruch**

4.1 Wir erhalten für den Nachweis und / oder die Vermittlung von Gelegenheiten zum Vertragsabschluss eine Provision zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit 19%.

4.2 Kauf / Verkauf:

- a. bei Kaufverträgen oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften eine Provision vom Verkäufer und/oder Käufer in Höhe von 3,57% des notariell vereinbarten Kaufpreises;
- b. bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz eine im Maklervertrag individuell vereinbarte Provision vom Verkäufer und/oder Käufer in Höhe von 3,57% des notariell vereinbarten Kaufpreises;
- c. bei Erbbaurechten eine im Maklervertrag vom Erbbaurechtsgeber in Höhe von 3,57% des notariell vereinbarten Kaufpreises.

4.3 Vermietung

- a. bei Vermietung, Verpachtung, Leasing oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften als Wohnraum gilt eine Provision von zwei Monatsnettomieten vom Mieter.
- b. bei Vermietung, Verpachtung, Leasing oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften von Gewerberaum bei einer Vertragsdauer von bis zu fünf Jahren drei Monatsnettomieten und bei einer Laufzeit von über fünf Jahren vier Monatsmieten vom Mieter.

Werden dem Mieter Options- oder ähnliche Rechte zur Laufzeitverlängerung eingeräumt, gelten die Optionszeiträume – unabhängig von ihrer tatsächlichen Wahrnehmung als provisionspflichtig. Werden dem Mieter An- oder Vormiet- oder ähnliche Rechte hinsichtlich weiterer Flächen eingeräumt, sind diese Rechte zusätzlich provisionspflichtig.

4.4 Zu Monatsmieten gehören alle vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen mit Ausnahme von Verbrauchs- und Nebenkosten sowie Umsatzsteuer.

4.5 Die durchschnittliche Monatsmiete errechnet sich - außer bei Wohnraum - aus der Summe aller Staffelmieten.

4.6 Mietfreie Zeiten und sonstige Zugeständnisse jeder Art werden bei der Berechnungsgrundlage der Provisionen nicht in Abzug gebracht.

4.7 Dies gilt auch für alle mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäften wie zum Beispiel Kauf statt Miete.

4.8 Bei vorzeitiger, nicht fristgerechter Kündigung des Maklervertrages durch den Auftraggeber haben wir Anspruch auf Ersatz der entstandenen Auslagen, Kosten und Zeitaufwendungen, die durch die Vermittlungsversuche seines Objektes entstanden sind.

### **5. Entstehen des Provisionsanspruchs**

5.1 Der Provisionsanspruch ist verdient, sobald der Hauptvertrag durch unsere Vermittlung und/oder aufgrund unseres Nachweises zustande gekommen ist.

5.2 Uns steht ferner auch die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an Dritte weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt oder abschließen lässt. Das gilt auch für juristische Personen.

5.3 Uns steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt.

5.4 Ist im Ausnahmefall kein Maklervertrag mit einer Vertragspartei abgeschlossen, fallen die ortsüblichen Provisionen an.

### **6. Pflichten des Auftraggebers**

6.1 Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung unseres Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Außerdem hat er uns alle benötigten Unterlagen auszuhändigen.

6.2 Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei allen Vertragsverhandlungen und Vertragsabschlüssen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns rechtzeitig über Ort und Zeit zu informieren.

6.3 Der Auftraggeber hat uns unverzüglich über einen erfolgten Abschluss zu informieren und eine Vertragsabschrift zu übersenden.

6.4 Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, so hat er uns unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen aufgenommen werden, ist dies uns unaufgefordert und unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **7. Geldwäsche**

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 GwG gehören auch wir zu derjenigen Berufsgruppe, die bei der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit den allgemeinen Identifizierungspflichten des § 2 Abs. 1 und 2 auch i.V.m. Abs. 3 GwG unterliegen. Immobilienmakler müssen daher beim Vorliegen gewisser Voraussetzungen ihre Geschäftspartner nach Namen und Anschrift identifizieren und sich ein amtliches Legitimationspapier vorlegen lassen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir mittels einer Kopie nach § 11 GewO die relevanten Daten aus dem Personalausweis des Auftraggebers festhalten. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

## **8. Geschäfts- und Provisionsbedingungen**

8.1 Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden.

Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies mitzuteilen. Sollte er dies nicht tun und unsere Dienst in Anspruch nehmen, entsteht dennoch ein Provisionsanspruch.

8.2 Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

8.3 Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abschließt (sog. Folgeverträge). Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

8.4 Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

8.5 Hinsichtlich des Objektes ist der Makler auf die Angaben der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben des Auftraggebers und deren Vertretern wird keine Haftung übernommen. Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft weder für die Objekte eine Gewähr noch für die Bonität der Vertragspartner.

## **9. Haftung, Schadensersatz**

9.1 Unsere Angebote und Informationen, insbesondere auch in Exposés, erfolgen gemäß den uns von Dritten erteilten Auskünften. Sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, prüfen wir diese nicht und übernehmen keinerlei Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

9.2 Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Das gilt nicht für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit.

9.3 Verstößt der Auftraggeber gegen seine vertraglichen Pflichten, haben wir Anspruch auf Ersatz dadurch entstandener Auslagen, Kosten und Zeitaufwendungen.

9.4 Darüber hinaus können wir für die Objekte selbst keine Haftung oder Gewähr übernehmen oder für die Bonität der Vertragspartner haften.

## **10. Doppeltätigkeit**

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil – auch entgeltlich – tätig zu werden.

## **11. Nutzungsrechte Bild und Tonaufnahmen**

10.1 Die von uns erstellen Fotos, Pläne usw. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unser schriftliches Einverständnis nicht an Dritte weiter gegeben bzw. verwendet werden.

10.2 Das Nutzungsrecht endet nicht mit dem Maklervertrag.

## **12. Schlussbestimmungen**

12.1 Für den Maklervertrag gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

12.2 Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend, Irrtum und Zwischenverwertung sind ausdrücklich vorbehalten.

12.3 Wir sind berechtigt, sämtliche Angebote und Informationen auch Dritten zu unterbreiten.

12.4 Aufhebung, Änderung oder Ergänzung dieser AGB, des Maklervertrages oder der Angebote bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

12.5 Kündigungen des Maklervertrages sind schriftlich zu erklären.

12.6 Sollten Teile unserer AGB oder des Maklervertrages unwirksam sein, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen

nicht berührt. Eine unwirksame Klausel oder eine Regelungslücke sind durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Wunsch der Parteien möglichst nahe kommt.

12.7 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig Regensburg.