

Allgemeine Auftragsbedingungen der locare – Agentur für Immobilien e.K.

1. Auftragsgrundlagen

Für alle Aufträge an die locare – Agentur für Immobilien e. K. (Makler) gelten ergänzend die nachfolgenden Bedingungen unter Ausschluss etwaiger Bedingungen des Auftraggebers. Sie bearbeitet den Auftrag fachgerecht, nachhaltig und unter Ausnutzung aller Abschlusschancen, um einen möglichst kurzfristigen Vertragsabschluss zu ermöglichen. Dazu kann sie auch weitere Vertriebspartner einschalten. Sie wird den Auftraggeber jeweils zeitnah über den aktuellen Stand informieren und ihm alle Umstände mitteilen, die für seine Vertragsentscheidung von Bedeutung sein können, insbesondere Vertragsbedingungen und Gebote von Interessenten.

2. Der Auftraggeber als Veräußerer/Vermieter

Der Auftraggeber bleibt auch bei Alleinauftrag zu Eigengeschäften berechtigt. Zur Unterstützung der Verkaufsbemühungen wird er dem Makler insbesondere alle vorhandenen zugehörigen Informationen und Unterlagen übergeben, die dieser in jeglicher Form gegenüber Interessenten sowie für die Werbung verwenden kann. Während der Auftragsdauer wird er dem Makler und dessen Interessenten den Zugang zum Auftragsobjekt gewähren. Mit einem nachgewiesenen Vertragspartner wird er nur mit Zustimmung des Maklers unmittelbar Kontakt aufnehmen und den Makler vom Inhalt von Verhandlungen ohne den Makler unverzüglich unterrichten. Haben sich maßgebliche Umstände geändert, wird er den Makler unverzüglich informieren, insbesondere bei Verfügungen, Vermietung, Verpachtung, Aufgabe der Verkaufsabsicht oder anderweitiger Veräußerung. Letzterenfalls wird er eine vollständige Abschrift des geschlossenen Vertrages überlassen. Mündliche Nebenabreden, die Auswirkungen auf die Maklergebühr haben, sind dem Makler unverzüglich bekannt zu geben. Vorkennntnis teilt der Auftraggeber binnen 1 Woche nach Erhalt des Nachweises unter Angabe der Kennntnisumstände mit. Der Auftraggeber behandelt sämtliche Angebote und Mitteilungen des Maklers vertraulich. Bei Vertragsschluss infolge unbefugter Weitergabe an Dritte wird die vereinbarte Vergütung fällig.

3. Der Auftraggeber als Erwerber/Mieter

Mündliche Nebenabreden, die Auswirkungen auf die Maklergebühr haben, sind dem Makler unverzüglich bekannt zu geben. Vorkennntnis teilt der Auftraggeber binnen 1 Woche nach Erhalt des Nachweises unter Angabe der Kennntnisumstände mit. Der Auftraggeber behandelt sämtliche Angebote und Mitteilungen des Maklers vertraulich. Bei Vertragsschluss infolge unbefugter Weitergabe an Dritte wird die vereinbarte Vergütung fällig.

4. Datenschutz

Der Auftraggeber willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang an den Interessenten übermittelt.

5. Maklergebühr

Mit Abschluss eines wirksamen Vertrages des Auftraggebers, seines Familienangehörigen oder mit ihm oder diesen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Dritten infolge der Tätigkeit des Maklers über den unmittelbaren oder mittelbaren Verkauf/Kauf des Auftragsobjekts, realen oder ideellen Teilen davon sowie Erweiterungen oder Ergänzungen zahlt der Auftraggeber dem Makler eine Gebühr von 3 % des Gesamtkaufpreises bzw. -Baukosten einschließlich Zusatzleistungen wie Abstände, Lastenübernahme etc. zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Dem Verkauf stehen wirtschaftlich gleichwertige Ersatzgeschäfte wie Tausch, Miete, Untermiete, Erbbaurecht etc. gleich. Bei Pacht/Miete beträgt die Gebühr im privaten Bereich 2 Monatsmieten, sonst 6 Monatsmieten, jeweils zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner. Im Falle eines notariellen Vertragsabschlusses verpflichtet sich der Auftraggeber, im notariellen Vertrag den Betrag der geschuldeten Maklervergütung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zugunsten des Maklers unterwerfen zu lassen. Der Auftraggeber lädt den Makler zum Vertragsabschluss ein. Kommt mit einem nachgewiesenen Interessenten ein anderer als der vorgesehene Vertrag oder ein Vertrag über ein anderes dem Auftraggeber gehörendes Objekt zustande, gilt hierfür stillschweigend ein gleichlautender Maklervertrag vereinbart und die Maklertätigkeit als ursächlich, sofern das Objekt oder der geschlossen Vertrag mit dem beabsichtigten Vertrag im Wesentlichen wirtschaftlich identisch ist. Dasselbe gilt für Folgegeschäfte innerhalb von 6 Monaten, die mit dem Erstgeschäft in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Auf die Maklergebühr ist es ohne Einfluss, wenn der abgeschlossene Vertrag durch eine auflösende Bedingung, Rücktrittserklärung oder einvernehmlich aufgelöst oder der Preis gemindert wird.

6. Haftung des Auftraggebers

Bei erfolgreicher Anfechtung eines geschlossenen Vertrages mit dem nachgewiesenen bzw. vermittelten Vertragspartner durch den Vertragspartner schuldet der Auftraggeber dem Makler Ersatz seines Schadens. Führt eine Verletzung seiner Vertragspflichten dazu, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommt, erstattet der Auftraggeber dem Makler alle spezifischen Sachaufwendungen, insbesondere Inserats-, Prospekts-, Telefon-, Porto-, Reise- und Kfz-Kosten, es sei denn, ihn trifft kein Verschulden. Der Nachweis eines geringeren Aufwands bleibt dem Auftraggeber vorbehalten. Der Ersatz weiteren Schadens des Maklers wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

7. Haftung des Maklers

Für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet der Makler ebenso wie für die seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen. Für Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Makler beschränkt auf den typischen voraussehbaren Schaden. Für schuldhaft verursachte Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie aufgrund sonstiger zwingender Haftungsvorschriften haftet der Makler unbeschränkt. Im Übrigen ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen. Insbesondere stellt der Makler über die Angaben des Auftraggebers und Interessenten keine eigenen Nachforschungen an und kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit weitergegebener Angaben übernehmen, soweit er keine anderslautende positive Kenntnis hatte oder hätte haben müssen. Der Makler übernimmt auch keine Gewähr für die angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner. Die Angebote des Maklers sind freibleibend, so dass auch eine Gewähr für Zwischenkauf, -vermietung oder -verpachtung nicht übernommen werden kann.

8. Vertragsdauer

Der Auftrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Er endet spätestens nach 12 vollen Kalendermonaten, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Makler die Interessenwahrnehmung für den Auftraggeber trotz Abmahnung wesentlich vernachlässigt oder der Auftraggeber trotz Abmahnung die Alleinauftragsbindung verletzt. Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

9. Schlussbestimmungen

Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzung dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Schriftformklausel, soweit hierzu keine Individualvereinbarung getroffen wird. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Vertrags.