

## Allgemeine Bedingungen für das Immobiliengeschäft

### Vorbemerkung:

Das Maklerunternehmen bzw. die Maklerabteilung unseres Unternehmens, künftig kurz "Makler" genannt, bearbeitet die Aufträge nach den gesetzlichen Regelungen des Maklerrechts, insbesondere §§ 652 bis 654 BGB und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Bei Erteilung eines "allgemeinen Verkaufsauftrags" ist der Makler - im Gegensatz zum Alleinauftrag - zur einer Tätigkeit nicht verpflichtet, entfaltet eine solche aber gleichwohl nach eigenem Ermessen.

Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen gelten die nachstehenden Geschäftsbedingungen, d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vereinbarungen, danach die in den jeweiligen Verträgen enthaltenen Formularvereinbarungen und an letzter Stelle die vorliegenden Geschäftsbedingungen.

1. Die Dienstleistung ist für den Auftraggeber kostenlos, d. h., die Bank liquidiert i.d.R. keine Dienstleistungsgebühr, sondern ein reines Erfolgshonorar. Sollte der vom Auftraggeber gewünschte wirtschaftliche Erfolg mindestens mitursächlich auf unsere Maklertätigkeit zurückzuführen sein, entsteht Anspruch auf die Erfolgsprovision.  
Mangels anderweitiger Vereinbarung beträgt die Erfolgsprovision im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrags pro Vertragsteil (Verkäufer und Käufer) 3,57 % bei Zustandekommen von Miet- oder Pachtverträgen 3,57 Monatsmieten (-pachten) je inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision wird fällig mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrags, ggf. auch eines Vorvertrags.
2. Dem Makler ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h., er darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil entgeltlich tätig werden. Er darf auch andere Makler einschalten, z. B. als Meta-Geschäft.
3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Makler unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihm die wesentlichen Vertragskonditionen (insbesondere Kaufpreis, Miete, Pacht) mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Auffassung sein sollte, der Makler besitze im konkreten Fall keinen Provisionsanspruch. Verletzt der Auftraggeber diese Unterrichtungspflicht, schuldet er Verzugszinsen ab dem 32. Tag nach Vertragsschluss in gesetzlicher Höhe; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Eine eventuelle Verjährung des Provisionsanspruchs ist bis zur Mitteilung des Auftraggebers über das geschlossene Geschäft gehemmt.
4. Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und von diesem absolut vertraulich zu behandeln. Unberechtigte Weitergabe verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Provision, welche der Makler im Falle erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erzielt hätte. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden wäre.
5. Mangels anderweitiger Vereinbarung schuldet der Makler Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Nachweistätigkeit beschränkt sich gegenüber einem Kauf-, Miet- bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung eines konkreten Objekts und des Preises, soweit nicht konkret anderst vereinbart ist. Der Makler wird auf Wunsch selbstverständlich auch den anderen Vertragsteil namentlich benennen, geht jedoch zunächst davon aus, dass es dem Interessenten hauptsächlich um das Objekt als solches und erst bei näherem Gefallen um den anderen Vertragsteil geht.  
Der jeweilige Veräußerer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung des anderen Vertragsteils (bzw. Kauf-, Miet- und Pachtinteressent), da der Makler vor Benennung üblicherweise die "Spreu vom Weizen trennt".

Schließt der Auftraggeber einen Vertrag mit einem vermeintlich eigenen oder von dritter Seite zugeführten Interessenten, wird er sich vorher bei dem Makler erkundigen, ob diese dem Interessenten das Objekt zu früherer Zeit angeboten hatte. Diese Verpflichtung des Auftraggebers dient auch seinem eigenen Schutz vor eventuell doppelter Provisions-Inanspruchnahme (durch Dritte).

6. Will ein Auftraggeber Vorkennntnis geltend machen, ist er gehalten, dies der Bank unverzüglich und schriftlich mitzuteilen und ggf. anhand von Dokumenten zu belegen. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Auftraggeber glaubt, nach vorangegangener Tätigkeit des Maklers seien Vertragsverhandlungen unterbrochen und durch außerhalb der Maklertätigkeit liegende Umstände zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen worden.
7. Für den Provisionsanspruch ist unerheblich, ob der Vertrag genau in solcher Weise zustande kommt, wie ihn Auftraggeber und Makler ursprünglich beabsichtigten. Maßgeblich ist, ob der Auftraggeber den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg erreicht. Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlusspreis sind unerheblich.  
Beinhaltet der Hauptvertrag z. B. größere oder kleinere Flächen, mehr oder weniger Objekte, als vom Makler angeboten oder statt eines "en bloc" angebotenen Objekts ein nach WEG aufgeteiltes, wird gleichwohl von wirtschaftlicher Identität ausgegangen. Der Provisionsanspruch errechnet sich aus der tatsächlichen Gegenleistung. Bei gewerblichen Objekten kommt aus wirtschaftlichen Erwägungen (z. B. Steuern, Finanzierung) immer wieder vor, dass anstelle des ursprünglich beabsichtigten Kaufvertrags ein Miet- oder Pachtvertrag oder umgekehrt zum Abschluss kommt. Auch in diesem Fall gilt wirtschaftliche Identität als vereinbart. Gleiches gilt, wenn statt einer Immobilie die Gesellschaft (oder ein wesentlicher Gesellschaftsteil) veräußert wird, zu deren hauptsächlichen Geschäftsvermögen die Immobilie gehört.
8. Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag einvernehmlich wieder aufgehoben oder aufgrund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Provisionsanspruch bestehen. Gleiches gilt, falls ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten werden sollte. In einem solchen Fall schuldet der arglistig Täuschende die Provision als Schadenersatz.
9. Unsere Angaben erfolgen gemäß der von uns vom anderen Vertragsteil erteilten Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Wir sind nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Diese gilt z. B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Sind wir beauftragt den angemessenen Marktwert zu taxieren, geschieht dies nach unserer aktuellen Maklererfahrung und nicht nach "Gutachter-Regeln", eine Haftung können wir dabei nicht übernehmen, es sei denn für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.
10. Wir erhalten Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register, z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenbuch, sind aber nicht verpflichtet, solche Register einzusehen.
11. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der - mündlich nicht abänderbaren - Schriftform.  
Sollten einzelne Vereinbarungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gelten stattdessen andere wirksame oder durchführbare Bestimmungen, die dem Vertragszweck nächst möglich kommen.
12. Im Verhältnis zu Kaufleuten als Auftraggeber wird Baden-Baden als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.