

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## § 1 Geltungsbereich

- 1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „**Makler-AGB**“) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen HANSE HOME Immobilien, Inhaber Axel Bock (nachfolgend „**Makler**“) und dem Auftraggeber, die den Nachweis eines Kauf- oder Mietinteressenten oder die Vermittlung eines Kauf- oder Mietvertragsabschlusses zum Gegenstand haben (nachfolgend „**Vertrag**“).
- 1.2. Diese Makler-AGB gelten unabhängig von der Art des Zustandekommens des Vertrags.
- 1.3. Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Auftraggeber, einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Makler-AGB.

## § 2 Auftrag/Vertragsschluss

- 2.1. Der Vertrag zwischen dem Makler und dem Auftraggeber kommt durch Annahme eines schriftlichen Auftrags des Auftraggebers durch den Makler zustande.
- 2.2. Es steht dem Makler frei, einen Auftrag des Auftraggebers abzulehnen.
- 2.3. Abweichend von § 2.1. kommt ein Vertrag auch zustande, wenn der Auftraggeber die Tätigkeit des Maklers in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlung oder den erfolgreichen Nachweis eines Kauf- oder Mietinteressenten anfallende Provision in Anspruch nimmt. Dasselbe gilt, wenn der Makler aufgrund Veranlassung durch den Auftraggeber tätig wird.

## § 3 Pflichten des Auftraggebers

- 3.1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Verkaufs- oder Vermietungsbemühungen des Maklers zu unterstützen, insbesondere durch Angabe und Herausgabe sämtlicher bei ihm vorhandenen, den Verkauf oder die Vermietung unterstützenden Informationen und Unterlagen. Der Auftraggeber ermächtigt den Makler, diese Informationen und Unterlagen einschließlich Fotos und Ansichten von dem in dem Vertrag bezeichneten Grundstück, der Immobilie (nachfolgend „**Vertragsobjekt**“) gegenüber Kauf- oder Mietinteressenten sowie für die Werbung zu verwenden.
- 3.2. Der Auftraggeber hat den Makler unverzüglich über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Vertragsobjekts, insbesondere über eine anderweitige (beabsichtigte) Veräußerung, Verfügung, Vermietung oder Verpachtung sowie die Aufgabe der Verkaufs- oder der Vermietungsabsicht zu unterrichten. Unterlässt er dies, ist er dem Makler zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens verpflichtet.
- 3.3. Der Auftraggeber bevollmächtigt den Makler hiermit zur Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten, die Versicherungsunterlagen, Baugenehmigungsunterlagen und alle sonstigen behördlichen Akten, in denen das Vertragsobjekt dokumentiert ist, ebenso zum Einholen von Auskünften bei der für das Vertragsobjekt zuständigen Hausverwaltung. Darüber hinaus ist der Auftraggeber verpflichtet, die nötigen Unterlagen und Informationen, wie bestehende Miet- oder Pachtverträge, dem Makler für die Dauer dieses Auftrags in Kopie zu überlassen sowie dem Makler und Kauf- oder Mietinteressenten den Zugang zu dem Vertragsobjekt zu gewähren.
- 3.4. Weist der Makler einen Kauf- oder Mietinteressenten nach, der dem Auftraggeber bereits bekannt ist, ist der Auftraggeber verpflichtet, den erteilten Nachweis innerhalb von 5 Werktagen schriftlich, per Telefax oder E-Mail (nachfolgend „**Textform**“) zurückzuweisen.
- 3.5. Der Auftraggeber ist verpflichtet, sich vor Abschluss eines Kauf-, Pacht- oder Mietvertrags (nachfolgend „**Hauptvertrag**“) bei dem Makler zu erkundigen, ob der Makler den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. Verletzt der Auftraggeber diese Pflicht, so kann er dem Makler nicht entgehalten, er habe von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis erlangt.
- 3.6. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich vom Zustandekommen eines Hauptvertrags bezüglich des Vertragsobjekts zu benachrichtigen und dem Makler auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des jeweiligen Hauptvertrags zu übermitteln.

## § 4 Rechte und Pflichten des Maklers

- 4.1. Der Makler ist berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers weitere Vertriebspartner einzuschalten.
- 4.2. Der Makler ist berechtigt, auch für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten provisionspflichtig tätig zu werden („Doppeltätigkeit“), soweit dies keine Interessenkollision begründet. Sofern der Makler für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten tätig wird, wird er dies dem Auftraggeber in Textform mitteilen.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Seine Tätigkeit für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten hat der Makler streng unparteilich auszuüben.

4.3. Der Makler wird den Auftraggeber regelmäßig über den Stand der Vermarktungsbemühungen und Vermarktungschancen unterrichten. Er wird dem Auftraggeber von allen Umständen in Kenntnis setzen, die für dessen Entscheidung hinsichtlich eines Vertragsschlusses von Bedeutung sein können.

### **§ 5 Vergütung**

5.1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Makler eine Provision in der vertraglich vereinbarten Höhe zu bezahlen. Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises für den Vertragsobjekt berührt den Provisionsanspruch nicht.

5.2. Der Provisionsanspruch des Maklers wird mit Abschluss eines formwirksamen Hauptvertrags mit dem von dem Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner fällig. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Hauptvertrags erst nach Beendigung des Vertrages, aber aufgrund der Tätigkeit des Maklers zustande kommt.

5.3. Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils am Vertragsobjekt oder die Einräumung von Erbbaurechten und ähnlichen Rechten sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem in dem Vertrag genannten Zweck wirtschaftlich entspricht.

5.4. Sofern und soweit sich der Käufer/Mieter zur (teilweisen) Zahlung der Maklerprovision in dem provisionsbegründenden Hauptvertrag verpflichtet und die demnach vereinbarte Maklerprovision von dem Käufer innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Hauptvertrages gezahlt ist, entfällt insoweit die Zahlungsverpflichtung des Auftraggebers.

5.5. Bezogen auf den Verkauf von Immobilien (ausgenommen sind Gewerbeimmobilien und/oder Käufer mit Unternehmereigenschaft) gilt ab dem 23. Dezember 2020 für einen provisionsbegründenden Hauptvertrag abweichend von Ziffer 5.4, dass der Auftraggeber stets mindestens 50% der insgesamt zu zahlenden Maklerprovision zu zahlen hat. Eine Übernahme der gesamten Maklerprovision durch den Käufer ist gesetzlich nicht (mehr) möglich (§ 656c, § 656d BGB). Der Auftraggeber ist zur Zahlung der gesamten Maklerprovision verpflichtet, sofern und soweit der Käufer einer teilweisen Übernahme der Maklerprovision nicht zustimmt (max. 50%) und/oder nicht zahlt.

5.6. Wird die Chance von dem Makler, die Provision zu verdienen, in Folge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens des Auftraggebers vereitelt, insbesondere durch Verstoß gegen eine Bestimmung dieser Makler-AGB, hat der Auftraggeber Aufwendungsersatz nach den Bestimmungen des § 7 zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.

### **§ 6 Vertragslaufzeit und Kündigung**

6.1. Der Vertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden, frühestens jedoch zum Ende des 6. vollen Kalendermonats. Es endet spätestens nach 12 vollen Kalendermonaten, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

6.2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Makler die Interessenwahrnehmung für den Auftraggeber trotz Abmahnung wesentlich vernachlässigt oder der Auftraggeber wesentliche Pflichten des Vertrages, wie z.B. die Alleinauftragsbindung, trotz Abmahnung verletzt.

6.3. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Textform.

### **§ 7 Aufwendungsersatz**

7.1. Im Falle einer Pflichtverletzung des Auftraggebers nach § 3.6 sowie in den Fällen, in denen ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung des Vertrages durch den Makler nach § 6.2 vorliegt, hat der Makler nach Maßgabe dieses § 7 Anspruch auf Ersatz des ihm konkret entstandenen Aufwands.

7.2. Zu dem, dem Makler zu ersetzenden, Aufwand zählen insbesondere die Kosten für Inserate, Exposés, sonstige Prospekte, die Einstellung im Internet, Hinweisschilder, Besichtigungen, die Aufnahme des Objekts, Besprechungen, Anfragenbearbeitung sowie weitere dem Projekt zuzurechnenden Leistungen und Aufwendungen. Jede volle Arbeitsstunde ist mit EUR 60,- zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und Fahrten des Maklers mit dem Kraftfahrzeug sind mit EUR 0,30 pro gefahrenem Kilometer einschließlich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu erstatten. Für Online-Inserate des Vertragsobjekts sind EUR 250,- je angefangenen Monat einschließlich der jeweils geltenden

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

gesetzlichen Umsatzsteuer zu erstatten. Die Höhe von weiteren Aufwendungen ist von dem Makler konkret nachzuweisen.

7.3. Dem Makler bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass die konkreten Aufwendungen im Einzelfall höher waren. Dem Auftraggeber steht es frei, nachzuweisen, dass dem Makler im konkreten Fall niedrigere Aufwendungen als die in § 7.2 genannten Pauschalen entstanden sind.

### **§ 8 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte**

8.1. Gegenansprüche des Auftraggebers berechtigen diesen nur dann zur Aufrechnung oder zur Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber dem Provisionsanspruch nach § 5 und dem Aufwendungsersatzanspruch nach § 7, wenn diese rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftraggeber nur geltend machen, wenn sein Gegenanspruch auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

### **§ 9 Verschwiegenheitserklärung**

9.1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen des Vertrages erlangten Kenntnisse und Informationen vertraulich zu behandeln und diese nicht an Dritter weiterzugeben.

9.2. Der Makler ist verpflichtet hinsichtlich aller im Rahmen des Vertrages über das Vertragsobjekt und den Auftraggeber erlangten Kenntnisse und Informationen Verschwiegenheit zu wahren und diese nicht unberechtigter Weise an Dritte weiterzugeben, soweit dies nicht für die Erfüllung seiner Pflichten erforderlich ist.

### **§ 10 Schlussbestimmungen**

10.1. Ist der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, gilt der Geschäftssitz des Maklers in Hamburg als vereinbarter Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Vertrag sowie als vereinbarter Gerichtsstand für alle sich aus oder in Zusammenhang mit dem Vertrag unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten.

10.2. Diese Makler-AGB und der Vertrag unterliegen dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland.

10.3. Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit gesetzlich nicht ein strengeres Formerfordernis besteht. Dieses gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses. Abweichend davon sind auch formlos getroffene Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags wirksam, wenn sie Individualabreden im Sinne von § 305 b BGB sind. Diese Individualabreden sind zur Beweiserleichterung grundsätzlich nachträglich schriftlich niederzulegen.