

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Maklerleistungen der OKAY Immobilien GmbH

§ 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Maklerleistungen der OKAY Immobilien GmbH, Bahnhofplatz 1a, 94315 Straubing (nachfolgend „Makler“), gegenüber ihren Auftraggebern, insbesondere Verkäufern, Käufern, Vermietern und Mietern, soweit nicht im jeweiligen Maklervertrag etwas Abweichendes vereinbart ist.

Abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur, wenn der Makler ihrer Einbeziehung ausdrücklich in Textform zugestimmt hat. Individuelle Vereinbarungen im Maklervertrag haben Vorrang vor diesen AGB.

§ 2 Zustandekommen und Form des Maklervertrags

Der Maklervertrag kommt durch übereinstimmende Willenserklärungen zustande. Für Maklerverträge, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags betreffen, gilt die gesetzliche Textform gemäß § 656a BGB.

Rechtserhebliche Erklärungen und Anzeigen sollen zu Nachweiszwecken in Textform erfolgen. Individuelle Abreden bleiben unberührt.

§ 3 Maklerleistungen

Art und Umfang der Maklerleistungen ergeben sich aus dem jeweiligen Maklervertrag. Die Tätigkeit kann insbesondere den Nachweis oder die Vermittlung von Kauf- und Mietverträgen, die Objektaufnahme, die Erstellung und Verbreitung von Exposés, die Durchführung von Besichtigungen, die Kommunikation mit Interessenten sowie die Begleitung von Verhandlungen umfassen. Der Makler schuldet keinen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg und keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder bautechnische Beratung. Ein Anspruch auf Abschluss eines Hauptvertrags besteht nicht.

§ 4 Doppeltätigkeit

Der Makler darf für beide Parteien des beabsichtigten Hauptvertrags tätig werden, sofern dies gesetzlich zulässig ist und die Interessen beider Parteien gewahrt werden. Vertrauliche Informationen einer Partei dürfen ohne deren Zustimmung nicht an die andere Partei weitergegeben werden. § 654 BGB bleibt unberührt.

§ 5 Objektangaben und Prüfpflichten

Objektangaben, Flächen, Beschreibungen, Pläne, Berechnungen und sonstige Informationen beruhen regelmäßig auf Angaben des Eigentümers, des Auftraggebers oder sonstiger Dritter. Der Makler prüft diese Informationen nur auf offensichtliche Unstimmigkeiten, sofern keine weitergehende Prüfung ausdrücklich vereinbart wurde.

Der Makler übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit solcher Drittangaben. Dies gilt nicht, soweit der Makler eine Unrichtigkeit kennt, arglistig verschweigt oder eigene Angaben als geprüft oder verbindlich bezeichnet. Dem Auftraggeber obliegt es, für seine Entscheidung wesentliche Angaben und den Zustand des Objekts eigenständig oder durch geeignete Fachleute prüfen zu lassen.

§ 6 Vertraulichkeit und Weitergabe von Informationen

Die vom Makler übermittelten Informationen, insbesondere Exposés, Objektanschriften und Kontaktdaten, sind ausschließlich für den jeweiligen Auftraggeber bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers in Textform.

Gibt der Auftraggeber Informationen unbefugt an einen Dritten weiter und schließt dieser oder eine wirtschaftlich oder persönlich eng verbundene Person infolgedessen den nachgewiesenen oder vermittelten Hauptvertrag, hat der

Auftraggeber den Makler so zu stellen, wie dieser bei ordnungsgemäßigem Verlauf stünde, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

§ 7 Provision

Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund der nachweisenden oder vermittelnden Tätigkeit des Maklers der beabsichtigte Hauptvertrag wirksam zustande kommt. Die konkrete Provisionshöhe, der jeweilige Schuldner und die Fälligkeit ergeben sich aus dem Maklervertrag oder dem konkreten Angebot.

Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung des Maklervertrags abgeschlossen wird, sofern die Maklertätigkeit für den Abschluss ursächlich oder mitursächlich war. Gleiches gilt bei einem wirtschaftlich gleichwertigen oder im Wesentlichen entsprechenden Hauptvertrag.

Für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser gelten ergänzend die Vorschriften der §§ 656a bis 656d BGB.

§ 8 Keine laufende Kostenerstattung; Vergütung bei Aufgabe der Verkaufsabsicht

Während der vereinbarten Vertragslaufzeit verlangt der Makler vom Verkäufer weder Aufwendersatz noch eine Vergütung für bereits erbrachte Maklerleistungen, solange der Verkäufer an seiner Verkaufsabsicht festhält. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb der Vertragslaufzeit kein Hauptvertrag zustande kommt.

Gibt der Verkäufer seine Verkaufsabsicht während der vereinbarten Vertragslaufzeit endgültig auf und teilt er dies dem Makler in Textform mit oder beendet er aus diesem Grund den Maklerauftrag, kann der Makler die bis zu diesem Zeitpunkt tatsächlich erbrachten und dokumentierten Arbeitsstunden mit 100,00 € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer je Zeitsunde (derzeit 119,00 € brutto) sowie die nachgewiesenen, objektbezogenen Auslagen abrechnen. Angefangene Stunden werden zeitanteilig nach den tatsächlich geleisteten Minuten berechnet.

Erstattungsfähig sind nur erforderliche und angemessene Tätigkeiten und Auslagen, die konkret für das beauftragte Objekt angefallen sind. Die Abrechnung muss Art, Datum und Zeitaufwand der Tätigkeiten sowie die einzelnen Auslagen nachvollziehbar ausweisen. Allgemeine Betriebs- und Gemeinkosten werden nicht berechnet.

Der Gesamtanspruch nach diesem § 8 ist auf 10 % der im Erfolgsfall erwarteten Bruttoprovision des Verkäufers begrenzt. Ein Anspruch besteht nicht, wenn der Verkäufer den Vertrag aus einem wichtigen Grund beendet, den der Makler zu vertreten hat, oder wenn die Aufgabe der Verkaufsabsicht auf einem Umstand beruht, den der Verkäufer nicht zu vertreten hat. Dem Verkäufer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein wesentlich geringerer Aufwand entstanden ist.

Weitergehende gesetzliche Ansprüche, insbesondere wegen einer schuldhaften Verletzung ausdrücklich vereinbarter Vertragspflichten, bleiben unberührt; ersparte Aufwendungen und anderweitiger Erwerb sind anzurechnen. Eine erfolgsunabhängige Maklerprovision wird durch diese Regelung nicht begründet.

§ 9 Fälligkeit, Zahlungsverzug und Verzugszinsen

Rechnungen des Maklers sind zu dem in der Rechnung angegebenen Zeitpunkt zur Zahlung fällig. Fehlt eine solche Angabe, gelten die gesetzlichen Fälligkeits- und Verzugsvorschriften. Der Schuldner kommt insbesondere durch eine nach Eintritt der Fälligkeit zugehende Mahnung in Verzug. Einer Mahnung bedarf es in den gesetzlich bestimmten Fällen nicht.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Gegenüber Verbrauchern beträgt der Verzugszinssatz fünf Prozentpunkte über dem jeweils geltenden Basiszinssatz. Bei Entgeltforderungen aus Rechtsgeschäften, an denen kein Verbraucher beteiligt ist, beträgt der Verzugszinssatz neun Prozentpunkte über dem jeweils geltenden Basiszinssatz.

Ist der Schuldner kein Verbraucher, kann der Makler zusätzlich die gesetzliche Verzugs pauschale in Höhe von 40,00 € verlangen. Die Pauschale wird auf einen geschuldeten Schadensersatz angerechnet, soweit dieser in Kosten der Rechtsverfolgung besteht.

Die Geltendmachung eines weitergehenden, nachgewiesenen Verzugs schadens bleibt vorbehalten. Dem Schuldner bleibt der Nachweis gestattet, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Zwingende gesetzliche Vorschriften, insbesondere die §§ 286 und 288 BGB, bleiben unberührt.

§ 10 Widerrufsrecht für Verbraucher

Verbrauchern steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen grundsätzlich ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Über Voraussetzungen, Frist und Ausübung wird der Verbraucher in einer gesonderten Widerrufsbelehrung informiert.

§ 11 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt alle für die Maklertätigkeit erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig, richtig und rechtzeitig zur Verfügung. Er informiert den Makler unverzüglich über Änderungen sowie über ihm bekannte Mängel, Rechte Dritter, Belastungen und sonstige Umstände, die für Interessenten oder den Vertragsabschluss wesentlich sein können. Der Auftraggeber teilt dem Makler unverzüglich mit, wenn ihm ein vom Makler benannter Interessent oder ein nachgewiesenes Objekt bereits bekannt war, und belegt die Vorkenntnis auf Verlangen. Er informiert den Makler ferner über unmittelbar geführte Verhandlungen und über den Abschluss eines Hauptvertrags einschließlich der für die Provisionsberechnung erforderlichen Angaben.

§ 12 Haftung

Der Makler haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, nach dem Produkthaftungsgesetz sowie im Umfang einer ausdrücklich übernommenen Garantie.

Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht ist die Haftung auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf. Im Übrigen ist die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen richtet sich nach denselben Grundsätzen.

§ 13 Datenschutz

Personenbezogene Daten werden nach den geltenden Datenschutzvorschriften verarbeitet. Einzelheiten, insbesondere zu Zwecken, Rechtsgrundlagen, Empfängern, Speicherdauer und Betroffenenrechten, ergeben sich aus der jeweils aktuellen Datenschutzerklärung des Maklers.

§ 14 Verbraucherstreitbeilegung

Soweit keine gesetzliche Verpflichtung besteht, ist der Makler nicht verpflichtet und grundsätzlich nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

§ 15 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Gegenüber Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur, soweit dadurch der Schutz zwingender Bestimmungen des Staates ihres gewöhnlichen Aufenthalts nicht entzogen wird. Ist der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis der Sitz des Maklers. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

§ 16 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften. Eine Verpflichtung des Verbrauchers, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirtschaftlich möglichst ähnliche Regelung zu akzeptieren, wird nicht begründet.