

AGB



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) VON SUSANNE OESTERLE IMMOBILIEN

Nachstehend wird der Kunde als „Auftraggeber“ und Susanne Oesterle Immobilien als „Makler“ bezeichnet. Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler gelten die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vertragsbestimmungen und die in den jeweiligen Verträgen zwischen den Parteien enthaltenen Formularvereinbarungen und an letzter Stelle die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

1. Der Maklervertrag zwischen Auftraggeber und Makler kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme der Dienstleistungen des Maklers zustande.
2. Falls die Parteien nichts Abweichendes vereinbaren, schuldet der Makler Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Dem Makler ist Doppeltätigkeit gestattet, d.h., dass er darf auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig werden. Er darf auch andere Makler hinzuziehen, z.B. als Metageschäftspartner. Die Nachweistätigkeit des Maklers beschränkt sich gegenüber einem Kauf-, Miet-, bzw. Pachtinteressenten auf die Benennung eines konkreten Objekts, des Vertragspartners sowie des Preises. Der jeweilige Veräußerer (bzw. Vermieter, Verpächter) verzichtet auf regelmäßige Benennung der Interessenten, da der Makler eine Vorauswahl treffen kann.
3. Soweit nichts Abweichendes vereinbart wird, stellt der Makler dem Auftraggeber für seine Nachweis- und Vermittlungstätigkeit keine Gebühr, sondern eine reine Erfolgsprovision (Courtage) im Falle des Zustandekommens eines vom Makler (mit-)Jursächlich vermittelten Vertrages in Rechnung. Der Anspruch auf die Courtage entsteht durch das wirksame Zustandekommen eines vom Makler nachgewiesenen bzw. vermittelten Kauf- oder Mietvertrages bzw. dem wirtschaftlichen Äquivalent hierzu (vgl. Nr. 7) mit einem Vertragspartner.
4. Mangels anderweitiger Vereinbarung beträgt die Courtage im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrags pro Vertragsteil (Verkäufer und Käufer) jeweils 3 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis des Objekts. Bei Zustandekommen von Miet- oder Pachtverträgen beträgt die Courtage 2 Nettomonatsmieten (-Pachten) zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
5. Die Courtage wird fällig mit rechtswirksamem Zustandekommen eines Vertrags. Die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten ist ausgeschlossen. Eine Aufrechnung der Courtage mit Gegenforderungen ist ebenfalls ausgeschlossen; dies gilt nicht, wenn die Gegenforderung unstrittig oder rechtskräftig festgestellt ist.
6. Wird ein zunächst wirksam geschlossener Vertrag von den Vertragsparteien einvernehmlich wieder aufgehoben oder aufgrund eines gesetzlichen Rücktrittsrechts rückgängig gemacht, bleibt der Courtageanspruch bestehen. Wird der Vertrag durch Ausübung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts aufgehoben, bleibt der Courtageanspruch ebenfalls bestehen; dies gilt nicht, wenn das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht in seiner Wirkung und seinem Sinn und Zweck einer aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 158 BGB gleichzustellen ist.
7. Für die Entstehung des Courtageanspruchs ist es unerheblich, ob der Vertrag genau in solcher Weise zustande kommt, wie in ihn Auftraggeber oder Makler ursprünglich beabsichtigten. Maßgeblich ist, ob der Auftraggeber im Wesentlichen 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 angebotenen einheitlichen Objekts ein in verschiedenen Einheiten aufgeteiltes Objekt, wird gleichwohl von wirtschaftlicher Identität ausgegangen. Unerheblich ist auch, wenn anstelle des ursprünglich beabsichtigten Kaufvertrags ein Miet- oder Pachtvertrag oder umgekehrt zum Abschluss kommt. Gleiches gilt, wenn statt einer Immobilie die Gesellschaft (oder ein wesentlicher Gesellschaftsteil) veräußert wird, zu deren hauptsächlichem Gesellschaftsvermögen die Immobilie gehört. Der Courtageanspruch errechnet sich in diesen Fällen aus der tatsächlich vom Auftraggeber an den Vertragspartner erbrachten Gegenleistung.
8. Der Courtageanspruch besteht auch, wenn der Auftraggeber und Vertragspartner nach dem Nachweis des Objektes durch den Makler die Verhandlungen zwischenzeitlich abgebrochen haben und die Nachweistätigkeit des Maklers beim Abschluss des Vertrages noch fortwirkt. Wird der Vertrag innerhalb eines halben Jahres nach Abbruch der Verhandlungen abgeschlossen, gilt die Nachweistätigkeit des Maklers als für den Vertragsschluss kausal; die Frist beginnt bei mehrmaligem Abbruch der Vertragsverhandlungen jeweils neu zu laufen.
9. Für den Fall, dass der Makler ein Objekt vermittelt, das von einer dem Makler nahestehenden Person veräußert oder vermietet wird, wird der Makler den Kunden unaufgefordert auf diesen Umstand hinweisen. In diesem Fall entsteht der Courtageanspruch des Maklers gleichwohl, wenn der Auftraggeber in Kenntnis dieses Umstandes an der Auftragsdurchführung festhält. Gleiches gilt bei verwandtschaftlichen Beziehungen oder einer wirtschaftlichen Verflechtung zwischen dem Makler und dem Eigentümer oder Vermieter eines Objekts.
10. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Makler unverzüglich von einem erfolgten Vertragsabschluss zu unterrichten und ihm den Namen des/der Erwerber(s) bzw. Mieter(s), Pächter(s) sowie die wesentlichen Vertragskonditionen (insbesondere Kaufpreis, Mieta, Pacht) unaufgefordert mitzuteilen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber der Meinung sein sollte, der Makler habe im konkreten Fall keinen Anspruch auf eine Courtage. Verletzt der Auftraggeber diese Unterrichtungspflicht, schuldet er Verzugszinsen ab dem 10. Tag nach Vertragsschluss in gesetzlicher Höhe; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
11. Sämtliche Maklerangebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und von diesem absolut vertraulich zu behandeln. Eine unberechtigte Weitergabe der Angebotsdaten verpflichtet den Auftraggeber zum Schadensersatz, wenn aufgrund der Weitergabe ein wirksamer Vertrag zwischen dem Empfänger der Daten und dem Vertragspartner zustande kommt. Der Schadensersatzanspruch bemisst sich nach der Höhe der Courtage, die der Makler im Falle erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit für das Objekt erzielt hätte. Dem Auftraggeber bleibt stets der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden wäre.
12. Ist dem Auftraggeber ein vom Makler nachgewiesenes Objekt bereits bekannt, hat er dies unverzüglich, d.h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegen-

SUSANNE OESTERLE IMMOBILIEN

Bülw Bogen Business Center | Heilbronner Strasse 150 | 70191 Stuttgart

T +49 (0) 711-490 04 208 | F +49 (0) 711-490 04 209 | M kontakt@susanne-oesterle-immobilien.de

WWW.SUSANNE-OESTERLE-IMMOBILIEN.DE

AGB



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) VON SUSANNE OESTERLE IMMOBILIEN

Nachstehend wird der Kunde als „Auftraggeber“ und Susanne Oesterle Immobilien als „Makler“ bezeichnet. Ergänzend zu den jeweiligen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler gelten die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, d.h., es gelten in erster Linie die individuellen Vertragsbestimmungen und die in den jeweiligen Verträgen zwischen den Parteien enthaltenen Formularvereinbarungen und an letzter Stelle die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

- nahme des Nachweises dem Makler schriftlich mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Auftraggeber dem Makler sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die diesem dadurch entstanden sind, dass der Auftraggeber ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
13. Wird das wirksame Zustandekommen eines Vertrages beim Abschluss des Vertrages vom Eintritt einer Bedingung abhängig gemacht, deren Eintritt durch den Auftraggeber zu bewirken ist, und bewirkt der Auftraggeber den Eintritt der Bedingung nicht, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, ist er dem Makler zum Ersatz aller Aufwendungen verpflichtet, die dem Makler für seine Nachweis- und Vermittlungstätigkeit entstanden sind.
 14. Der Auftraggeber hat dem Makler auch diejenige Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler durch seine Nachweis- und Vermittlungstätigkeit entstehen, wenn der Auftraggeber trotz wirksamen Zustandekommens eines Vertrages vom Maklervertrag zurücktritt.
 15. Die Angaben des Maklers erfolgen ausschließlich gemäß der vom Auftraggeber und dem Vertragspartner erteilten Auskünfte, insbesondere der Objektangaben. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Der Makler sichert derartige Angaben niemals zu oder gibt Garantien ab, auch seine Mitarbeiter und Kooperationspartner sind keinesfalls hierzu befugt. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.
 16. Die Ansprüche des Auftraggebers auf Schadensersatz richten sich ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des Anspruchs nach den nachfolgenden Regelungen. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines Mitarbeiters, Erfüllungsgehilfen oder Kooperationspartners des Maklers beruhen, haftet der Makler unbeschränkt. Im Übrigen haftet der Makler nur für eigene vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen sowie bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzungen eines Mitarbeiters, Erfüllungsgehilfen oder Kooperationspartners. Für einfache Fahrlässigkeit haftet der Makler nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung eines Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). Bei Verletzung der Kardinalpflicht ist die Haftung summenmäßig beschränkt auf das Fünffache des jeweiligen Maklerlohns sowie auf solche Schäden, mit deren Entstehung im Rahmen einer Maklertätigkeit typischerweise gerechnet werden muss; dies gilt auch bei Kardinalpflichtverletzungen von Mitarbeitern, Erfüllungsgehilfen oder Kooperationspartners des Maklers. Im Übrigen ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt (§ 14 ProdHG).
 17. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsicht einschlägiger Register, z.B. Grundbuch, Bauakten, Baulastenbuch. Der Makler ist aber nicht verpflichtet, solche Register einzusehen.
 18. Änderungen und Ergänzungen eines schriftlich abgeschlossenen Maklervertrages bedürfen der – mündlich nicht abänderbaren – Schriftform.
 19. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am Nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.
 20. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

SUSANNE OESTERLE IMMOBILIEN

Bülw Bogen Business Center | Heilbronner Strasse 150 | 70191 Stuttgart
T +49 (0) 711-490 04 208 | F +49 (0) 711-490 04 209 | M kontakt@susanne-oesterle-immobilien.de

WWW.SUSANNE-OESTERLE-IMMOBILIEN.DE