

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung oder den Nachweis von Immobilien-Kaufverträgen und -Mietverträgen

1. Die NORD/FM Norddeutsche Facility-Management GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) hat die Aufgabe, das von dem Auftraggeber angebotene Objekt einem Kreis von Interessenten anzubieten und einen Kaufvertrag oder Mietvertrag zwischen dem Auftraggeber und einem Interessenten zu vermitteln. Die Übersendung des Exposés dient der Information des Interessenten.

2. Die an den Interessenten übermittelten Unterlagen und Informationen beruhen auf den vom Auftraggeber oder von ihm beauftragten Dritten oder Behörden erteilten Auskünften und Unterlagen. Der Makler weist darauf hin, dass er diese nicht auf ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität überprüft hat und für deren Inhalt keinerlei Haftung übernimmt. Es ist Sache des Interessenten, die Dokumente insbesondere im Hinblick auf die künftige Nutzbarkeit, Bebaubarkeit und/oder Realisierbarkeit geplanter (Bau)Vorhaben sowie steuerliche oder wirtschaftliche Effekte zu prüfen.

3. Sämtliche das Objekt betreffende Unterlagen und Informationen einschließlich des Exposés sind ausschließlich für den Interessenten bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Dem Interessenten ist es ausdrücklich untersagt, diese Unterlagen und Informationen ohne vorherige Zustimmung des Maklers in Textform an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Interessent schuldhaft gegen die Regelung im vorstehenden Absatz und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits Unterlagen und/oder Informationen weitergegeben hat, einen Kaufvertrag oder Mietvertrag über das in dem Exposé beschriebene Objekt ab, so ist der Interessent verpflichtet, an den Makler Schadensersatz in Höhe der entgangenen Provision zu leisten. Dem Interessenten bleibt der Nachweis eines dem Makler entstandenen geringeren Schadens vorbehalten. Die zwei vorstehenden Absätze gelten nicht für die Vermittlung von Wohnraum zur Miete.

4. Ist dem Interessenten das angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er den Makler innerhalb von fünf Werktagen in Textform auf die bestehende Vorkenntnis hinzuweisen. Unterlässt der Interessent diesen Hinweis schuldhaft, hat er dem Makler sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die diesem dadurch entstanden sind, dass der Interessent ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

5. Der Aufwendungsersatzanspruch gemäß vorstehender Ziffer 4 beläuft sich auf den Ersatz des konkreten Aufwands der für die Vermittlung des Objektes entstanden ist. Dem Interessenten bleibt der Nachweis geringerer und dem Makler der Nachweis höherer Aufwendungen vorbehalten. Diese Ziffer gilt nicht für die Vermittlung von Wohnraum zur Miete und sofern und soweit Schadensersatz gemäß Ziffern 3 und 4 zu leisten ist.

6. Der zwischenzeitliche Verkauf bzw. die zwischenzeitliche Vermietung der mit dem übermittelten Exposé angebotenen Immobilie bleibt vorbehalten, solange kein Kaufvertrag oder Mietvertrag mit dem Interessenten geschlossen worden ist. Ein anderweitiger Verkauf oder eine anderweitige Vermietung des Objektes begründet für den Interessenten gegenüber dem Makler keinen Schadensersatz- und/oder Aufwendungsersatzanspruch.

7. Sofern ein Interessent Kontakt mit dem Auftraggeber aufnehmen will, ist dieser Kontakt stets über den Makler herzustellen. Bei Direktverhandlungen mit dem Auftraggeber ist auf den Makler Bezug zu nehmen und der Makler anschließend zu informieren.

8. Kommt es aufgrund der Nachweis- bzw. Vermittlungstätigkeit des Maklers zum Vertragsschluss, hat der Makler - sofern der Vertrag beurkundet wird - Anspruch auf Teilnahme an dem Beurkundungstermin und auf eine beglaubigte Abschrift der notariellen Kaufvertragsurkunde. In den Fällen, in denen der Vertragsschluss nicht beurkundet wird, hat der Makler Anspruch auf Übersendung einer Kopie des Vertrages.

9. Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Makler eine Provision in Höhe von 5,95 % (einschließlich der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer) des Gesamtkaufpreises zu bezahlen. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zzgl. etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.).

10. Der Makler darf für beide Seiten tätig werden.

11. Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrags durch Vermittlung/Nachweis des Maklers, bei dem beide Seiten ihm einen entsprechenden Auftrag erteilt haben, hat dieser Anspruch auf Zahlung einer Provision sowohl gegen den Verkäufer als Auftraggeber als auch gegen den Käufer (vormals Interessent) als Auftraggeber; sofern der Käufer Verbraucher ist, darf dessen Höhe der Provision maximal 50 % der gesamten Provision betragen. Berechnungsgrundlage für die Provision ist der sich aus dem notariellen Kaufvertrag ergebende Gesamtkaufpreis des Verkaufsobjekts zzgl. etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für

Einrichtungen etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht.

12. Sollte der Makler während der Laufzeit des Auftrages anstatt eines Käufers einen Mietinteressenten akquirieren und ein Mietvertrag über das angebotene Objekt abgeschlossen werden, hat der Makler gegen den Auftraggeber Anspruch auf Zahlung einer Provision in Höhe von 2,38 Nettokaltmieten (bei Wohnimmobilien) bzw. 3,57 Nettokaltmieten (bei gewerblich genutzten Immobilien) jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Berechnungsgrundlage ist die zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten vereinbarte Miete.

13. Weist das übermittelte Exposé eine vom Interessenten zu zahlende Courtage aus, so ist vor weiteren Aktivitäten des Maklers ein Maklervertrag abzuschließen. Der Interessent ist verpflichtet, hat für den Abschluss des Maklervertrages gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zu machen. Im Falle der erfolgreichen Vermittlung des angebotenen Objektes hat der Interessent die Maklercourtage in der im Exposé genannten Höhe zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer an den Makler zu entrichten, sofern es sich nicht um die Vermittlung von Wohnraum zur Miete handelt.

14. Für die Vermittlung von Wohnraum gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 01.06.2015 (WoVermG) in der jeweils aktuellen Fassung.

15. Der Makler ist nicht berechtigt, Zahlungen für seinen Auftraggeber von Dritten in Empfang zu nehmen.

16. Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche sowohl des Interessenten als auch des Auftraggebers gegen den Makler - gleich aus welchem Rechtsgrund - sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn sie auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen, Gesundheits- oder Körperschäden aufgrund einer von dem Makler zu vertretenden Pflichtverletzung herbeiführen, auf der Übernahme einer Garantie für das Vorhandensein einer zugesicherten Eigenschaft oder Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Makler beruhen.

17. Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist der Schadensersatzanspruch gegenüber dem Makler auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit der Makler nicht für eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung, nicht für Gesundheits- oder Körperschäden oder wegen der Übernahme einer Garantie oder für das Vorhandensein einer zugesicherten Eigenschaft haftet.

18. Einer Pflichtverletzung durch den Makler steht eine solche seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich. Mit den vorstehenden Regelungen ist keine Beweislastumkehr zum Nachteil des Anspruchsinhabers verbunden.

19. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung werden die Parteien durch eine solche ersetzen, die das mit der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich Gewollte in vollem Umfang und weitestgehend rechtlich wirksam regelt und den übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

20. Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten ist Bremen, sofern der Interessent bzw. Auftraggeber Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO:

Die EU-Kommission hat eine Internetplattform zur Online-Beilegung von Streitigkeiten geschaffen. Die Plattform dient als Anlaufstelle zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten betreffend vertragliche Verpflichtungen, die aus Online-Kaufverträgen erwachsen. Nähere Informationen sind unter dem folgenden Link verfügbar: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir weder bereit noch verpflichtet.

Verbraucherinformationen gemäß § 36 VSBG:

Für u.a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD können diese vor einer Schlichtungsstelle in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Der Makler ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt der Makler grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung
Littenstraße 10, 10179 Berlin.

Stand: September 2024