

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 1. Allgemeines

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen der Spohr Aktiv GmbH mit Sitz in Ahrensburg (nachfolgend als Makler bezeichnet und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungsuchender genannt wird.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor. Sofern Klauseln nur gegenüber Unternehmern im Sinne des §14 BGB oder Kaufleuten gelten, ist dies in der jeweiligen Klausel deutlich gemacht.

### 2. Makleralleinauftrag/Laufzeit/Einschaltung Dritter

Der Kunde verpflichtet sich für die Laufzeit des Maklervertrages keine Dritten mit der Vermittlung zu beauftragen bzw. zu betrauen. Wenn nichts anderes vereinbart ist, beträgt die feste Laufzeit des Alleinauftrags für den Verkauf von Immobilien und die Vermietung/Verpachtung von gewerblichen Immobilien 6 Monate und für Vermietungen von Wohnraum 4 Monate. Der Makler ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.

### 3. Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer oder Vermieter als auch für den Käufer oder Mieter tätig werden; gesetzliche Ausschlussstatbestände und Interessenkollisionen ausgenommen.

### 4. Anspruchsentstehung/Fälligkeit

Der Provisionsanspruch entsteht für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Miet-, Kauf-, Pacht-, Unternehmensanteils- oder Erbbaurechtsvertrages (im Folgenden jeweils auch Hauptvertrag genannt) betreffend die Immobilie. Der Provisionsanspruch entsteht auch in dem Fall, dass der Kunde den Nachweis unbefugt an einen Dritten abgibt, der den Hauptvertrag aufgrund des Nachweises dann abschließt. Die Provision wird bei Vertragsabschluss des Hauptvertrages fällig.

### 5. Vergütungshöhe

Die vom Kunden geschuldeten Provisionen für Nachweis und/oder Vermittlung sind im jeweiligen Angebot angegeben. Im Allgemeinen betragen diese incl. 19 % MwSt jeweils:

- › bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten: 2,38 Monatskaltmieten, bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete die durchschnittliche Monatsmiete bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet
- › bei gewerblichen Mietobjekten: 3,57 Monatsmieten inklusive Betriebs- und Nebenkosten
- › bei Kaufobjekten: 6,25 % des notariellen Verkaufspreises vom Käufer.  
Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gilt die Teilung der Provision – das bedeutet 3,125 als Käuferprovision und 3,125 % als Verkäuferprovision.
- › bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten: 1,19% des ermittelten Wertes vom Vorkaufsberechtigten. Der Wert errechnet sich ent-

sprechend aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. der damit in Verbindung stehen den Nebenleistungen

- › bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten: 3,57 % vom Übernehmer. Berechnungsgrundlage ist der Wert des Erbbaurechts. Dieser Wert errechnet sich aus den während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages fälligen Erbbauzinsen unter Anwendung eine Abzinsungssatzes in Höhe des jeweiligen Basiszinssatzes der EZB
- › bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten: jeweils 3,57 % des Wertes des zu übertragenden Anteils bzw. der zu übertragenden Anteile vom Übertragenden und vom Übernehmer. Bei der Berechnung des Anteilswertes ist der Wert des Gesellschaftsanteils zugrunde zu legen.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

Für Unternehmer ist die Aufrechnung gegen fällige Provisionsforderungen ausgeschlossen, ausgenommen rechtskräftig festgestellte oder vom Makler schriftlich anerkannte Forderungen. Gleiches gilt für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch Unternehmer.

### 6. Pflichten des Kunden

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in Bauakten sowie in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung der Verkaufsabsicht.

Dem Kunden ist es untersagt, das Objekt während der Laufzeit des Makleralleinauftrages selbst aktiv im Internet und/oder Zeitungsannoncen unter Verwendung der ihm vom Makler zur Verfügung gestellten Fotos, Exposés und sonstigen Informationen anzubieten; er darf jedoch den Hauptvertrag stets auch abschließen, wenn er einen Vertragspartner ohne Zutun des Maklers findet. Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise, die der Kunde von dem Makler erhält, sind ausschließlich zur Eigennutzung bestimmt. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Maklers ist es dem Kunden untersagt, derlei Informationen und Nachweise an Dritte weiter zu geben.

Ist dem Kunden die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits anderweitig bekannt gewesen, hat er dies dem Makler unverzüglich schriftlich unter Angabe der Quelle mitzuteilen. Der Kunde ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Der Makler ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.

### 7. Aufwendungsersatzanspruch des Maklers

Wenn der Kunde während der Laufzeit des Alleinauftrages das Zustandekommen des Hauptvertrages aufgibt oder verhindert oder er selbst einen Vertragspartner gefunden hat, der den Hauptvertrag abschließt (Eigengeschäft), verpflichtet sich der Kunde dem Makler gegenüber zur Erstattung

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

der tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen des Maklers für Porti, Fotos, Anzeigen, Internetangebote, Exposés und Besichtigungstermine. Die Kosten für Telefon, Telefax, Porti sind pauschal mit € 20,- zzgl. 19% Mehrwertsteuer zu vergüten; ferner Fahrkosten gemäß Nachweis, bei Nutzung des PKWs € 0,31 pro gefahrenem Kilometer zzgl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Erstattung darf jedoch 25% der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendersatz auf 25 € begrenzt.

### 8. Haftungsausschluss

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt. Ausgenommen hiervon ist die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen und die Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht. Vertragswesentliche Pflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf.

Die von dem Makler weitergegebenen Objektinformationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers bzw. eines vom Verkäufer beauftragten Dritten und werden vom Makler nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft. Der Makler übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Objektangaben.

### 9. Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden erlangen nur Gültigkeit, wenn Sie schriftlich getroffen werden.

Ist der Kunde Vollkaufmann, ist Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und zugleich Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers.

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Das Gleiche gilt im Falle der Unwirksamkeit des Teils einer Regelung. Die jeweils unwirksame Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Auftragnehmer unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung der Verkaufsabsicht.

Stand: April 2021