

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklerverträge / Alleinaufträge für Vermietung und Verkauf

Gültig ab 01.01.2025

## Geltungsbereich:

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden.

Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

Für die Firma Walter Ferazzi Immobilien (nachfolgend „Makler“) sind sie Ausdruck einer fairen Partnerschaft.

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „Makler-AGB“) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen

der Firma Walter Ferazzi Immobilien und dem Auftraggeber, die den Nachweis eines Kauf- oder Mietinteressenten

oder die Vermittlung eines Kauf- oder Mietvertragsabschlusses zum Gegenstand haben (nachfolgend „Vertrag“).

Diese Makler-AGB gelten unabhängig von der Art des Zustandekommens des Vertrags.

Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Auftraggeber, einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Makler-AGB. Zudem ist gesagt, dass wir die Aufträge nach den gesetzlichen Regelungen

des Maklerrechts, insbesondere §§652 bis 656d BGB und natürlich mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bearbeiten.

1. **Dienste:**  
Die Firma Walter Ferazzi-Immobilien vermittelt entgeltlich bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Teileigentum (Wohnungen, Wohn-, Geschäftshäuser, Büros, Gewerbeflächen) zum Kauf/zur Miete.
2. **Auftrag:**  
Unsere Angebote sind stets freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.  
Wir sind berechtigt, zur Bewerkstellung der Dienstleistung, uns Dritter zu bedienen. Unsere Angebote wirken mindestens 1 Jahr nach.
3. **Verschwiegenheitserklärung / Vertraulichkeit:**  
Die von uns übersandte Angebote und Informationen, insbesondere Exposé und deren Inhalt sind streng vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Maklerkunde zur Zahlung eines Schadensersatzes mindestens in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen. Ein weitergehender Schadensanspruch der Firma Walter Ferazzi Immobilien wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt. Zudem ist der Auftraggeber verpflichtet, alle im Rahmen des Vertrages erlangten Kenntnisse und Informationen vertraulich zu behandeln und diese nicht an Dritte weiterzugeben. 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.
4. **Haftungsbegrenzung:**  
Der Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung wird vom Makler auf Grundlage der dem Makler vom Vertragspartner oder anderen Auskunftsberechtigten erteilten Auskünfte und Informationen erbracht. Für die Richtigkeit dieser Auskünfte und Informationen übernimmt der Makler keine Haftung.
5. **Doppeltätigkeit:**  
Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.
6. **Provisionsanspruch:**  
Mit Abschluss eines durch die Firma Walter Ferazzi Immobilien erbrachten Nachweis (Bekanntgabe der Objektadresse und/oder des Eigentümers/Anbieters) bzw. Vermittlung zustande gekommenen Miet-/Kaufvertrag ist die vereinbarte Nachweis- / Vermittlungsprovision verdient und fällig. Hierbei genügt Mitursächlichkeit die Maklertätigkeit. Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss nicht durch den Interessenten, sondern durch – den Ehegatten, nahe Verwandte, Verschwägerter oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zum Interessenten in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher bzw. vertraglicher Nähe stehen. Der Provisionsanspruch bleibt auch bei Widerruf und Rücktritt vom Hauptvertrag bestehen. Dies gilt auch bei einer vorzeitigen Auflösung des Maklervertrages. Der Provisionsanspruch wirkt mindestens 1 Jahr nach.  
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 zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.
7. **Aufwendungsersatz:**  
Im Falle einer Pflichtverletzung des Auftraggebers nach Punkt 6 hat der Makler Anspruch auf Ersatz des ihm konkret entstandenen Aufwands.
8. **Höhe der Provision / Vergütung:**  
Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Makler eine Provision in der vertraglich vereinbarten Höhe zu bezahlen.  
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.  
Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis bzw. dem Gesamtmietpreis. Es gelten die im Angebot / Hauptvertrag aufgeführten Provisionssätze. Werden statt Immobilien Anteile einer Gesellschaft veräußert, bezieht sich die Provision auf deren Gesamtkaufpreis, zuzüglich der in die Kaufpreisberechnung eingeflossenen Unternehmensschulden. Sollten im Angebot keine Provisionsätze aufgeführt sein, gelten folgende Provisionsätze: Bei Kaufverträgen 3% des beurkundeten Gesamtkaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von aktuell 19% = 3,57%. Bei Mietverträgen (Wohnraum) = 2 Monatskaltmieten zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, bei Mietverträgen (Gewerbereinheiten, Selbstständige) = 3 Monatskaltmieten zuzüglich 19% Mehrwertsteuer. Es kann auch eine andere Provisionshöhe vereinbart sein. Im Übrigen gelten die örtlichen Provisionssätze.
9. **Pflichten des Auftraggebers:**  
Der Auftraggeber ermächtigt den Makler 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.  
Das Nutzungsrecht der vom Makler selbst angefertigten sowie der vom Auftraggeber überlassenen Fotos und Ansichten steht zeitlich und räumlich unbeschränkt dem Makler zu und wird unentgeltlich auf diesen übertragen. Die Verwendung ist für alle Medien zulässig.  
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. Auf Verlangen wird der Auftraggeber eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen.  
Hat der Eigentümer / Vermieter dem Makler ein Objekt zu Vermarktung an die Hand gegeben, ist er verpflichtet, sich vor Abschluss eines Kauf-, Pacht- oder Mietvertrags (nachfolgend „Hauptvertrag“) unter Angabe des Namens und der Anschrift des potenziellen Vertragspartners bei dem Makler zu erkundigen, ob der Makler den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. 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.  
Alle Interessenten oder weiteren Makler, die sich während des Verkaufs- / Vermietungsprozess an den Auftraggeber wenden, werden stets von dem Auftraggeber an den Makler verwiesen, damit der Verkauf / die Vermietung aus einer Hand gesteuert wird.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklerverträge / Alleinaufträge für Vermietung und Verkauf

10. Rechte und Pflichten des Maklers:  
Der Makler ist berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers weitere Vertriebspartner einzuschalten.  
Der Makler ist berechtigt, auch für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten provisionspflichtig tätig zu werden („Doppeltätigkeit“) wie in Punkt 5 aufgeführt soweit dies keine Interessenkollision begründet. Sofern der Makler für den Kauf- oder Mietinteressenten tätig wird, wird er dies dem Auftraggeber in Textform mitteilen. Seine Tätigkeit für den Kauf- oder Mietinteressenten hat der Makler streng unparteilich auszuüben.
11. Gerichtsstand:  
Sind Makler und Auftraggeber beziehungsweise Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.
12. Individualvereinbarungen:  
Frei ausgehandelte Verträge, so genannte Individualverträge, haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Da das Maklerrecht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit durchzogen ist, lassen sich durch Individualverträge wirksam alle Vereinbarungen bis an die Grenzen der Sittenwidrigkeit, der Gesetzeswidrigkeit und des Missbrauchs wirksam treffen. Allerdings sind Individualvereinbarungen sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen, Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen.
13. Geldwäschegesetz:  
Als Immobilienmaklerunternehmen ist der Makler nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners beziehungsweise Auftraggeber festzuhalten und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
14. Widerruf:  
Ist der Auftraggeber Verbraucher, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu.
15. Schlussbestimmungen / Salvatorische Klausel:  
Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis (Maklervertrag beziehungsweise Hauptvertrag) ist der Sitz des Maklers, soweit es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann oder eine juristische Person des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts handelt. Hierzu auch in Punkt 11 erläutert.  
Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils 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 zuwiderläuft. In Anbetracht das die beiden Parteien keinen Konsens / gute Mitte für eine derartige wie vorstehend beschriebene Regelung bezüglich wirtschaftlichen Interesses finden beziehungsweise treffen können, so wird die unwirksame Bestimmung / Regelung, durch die gesetzliche Regelung ersetzt, sofern das Festhalten an dem Vertrag keine unzumutbare Härte für eine Partei darstellt.