

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

der Immobilienmaklerfirma  
**Mirco Lambracht IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB**  
Kupfertorstraße 28, 79206 Breisach am Rhein

## 1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen.

Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

## 2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler 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, Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen, oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

## 3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet, um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

## 4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

### Vorkenntnis

Ist dem Kunden das Objekt bereits bekannt, hat er dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen. Der Kunde kann sich nur dann auf Vorkenntnis berufen, wenn er diese nachweist.

## 5. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche vom Makler übermittelten Informationen sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung des Maklers nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung, ist er zum Ersatz des tatsächlich entstandenen Schadens verpflichtet. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

## 6. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Bei Kaufverträgen über Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen mit Verbraucherbeteiligung gelten die §§ 656a–656d BGB.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

## 7. Maklerprovision

Ein Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein wirksamer Hauptvertrag zustande kommt.

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Im Allgemeinen beträgt dieser bei gewerblichen Mietobjekten:

- bei einer Laufzeit von unter 5 Jahren beträgt die Provision 2 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. 19% gesetzlicher MwSt. (= 2,38 Monatsmieten)
- bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. gesetzlicher MwSt. (= 3,57 Monatsmieten)
- bei Vereinbarung von Verlängerungsoptionsrechten erhöht sich die Provision jeweils um eine weitere Monatsmiete inkl. Nebenkosten zzgl. gesetzlicher MwSt. (= 1,19 Monatsmieten )
- bei Kaufobjekten:  
3,0 % des notariellen Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Käufer.
- Bei Kaufverträgen über Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen mit Verbrauchern gelten die gesetzlichen Regelungen der §§ 656a–656d BGB.

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

Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich immer zuzüglich gesetzl. MwSt.

## 8. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 15%

der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

#### **9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages**

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

#### **10. Rückfrageklausel**

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist.

Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das **Grundbuch**.

#### **11. Haftung, Haftungsbegrenzung**

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Die Haftung des Maklers für einfache Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, soweit keine wesentlichen Vertragspflichten (Kardinalpflichten) verletzt werden.

Bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Makler auch bei einfacher Fahrlässigkeit, jedoch beschränkt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden.

Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

#### **12. Verjährung**

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

#### **13. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen**

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

#### **14. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

#### **15. Gerichtstand**

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (hier: Breisach am Rhein). Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland.

Breisach, den 01.01.2026