

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklerleistungen (AGBM)

## § 1 [Anwendungsbereich]

Für Tätigkeiten der GEWERBEIMMOBILIEN PREUSS (Makler), die auf den Abschluss von Kauf-, Pacht-, Miet- oder artverwandten Verträgen zwischen Dritten (Hauptverträge) gerichtet sind, finden AGBM Anwendung; von AGBM abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

## § 2 [Tätigkeit des Maklers; Haftung des Maklers]

- (1) <sup>1</sup>Der Makler wird für Anbieter von unbebauten oder bebauten Grundstücken, Häusern, Räumen oder Betrieben/Praxen (Objekten) aufgrund eines Angebots formlos begründeten oder schriftlichen Anbieter- Maklervertrages und für Nachfrager von Kauf- oder artverwandten Verträgen (Eigentumsübertragungsverträge) sowie von Pacht-, Miet- oder artverwandte Verträgen (Dauerschuldverhältnisse) aufgrund eines durch eine Nachfrage formlos begründeten oder schriftlichen Nachfrager-Maklervertrages tätig. <sup>2</sup>Die unmittelbare Tätigkeit des Maklers besteht im Anbieten von Gelegenheiten zum Abschluss von Hauptverträgen, so dass Nachfrager selbständige Verhandlungen mit Anbietern aufnehmen können (Nachweis), oder im Nachweis, der Vorbereitung und Durchführung der Verhandlungen von Hauptverträgen (Vermittlung). <sup>3</sup>Der Makler kann für beide Parteien des Hauptvertrages entgeltlich tätig werden.
- (2) Die Tätigkeit des Maklers besteht ausnahmslos
  - im Nachweis, wenn Anbieter oder Nachfrager den Makler von der Vorbereitung, Teilnahme oder Durchführung der Verhandlung eines Hauptvertrages ausschliessen, oder ausnahmslos
  - in der Vermittlung, wenn Nachfrager den Makler zur Vorbereitung, Teilnahme oder Durchführung von Verhandlungen eines Hauptvertrages über ein Objekt veranlassen, welches Nachfragern erstmals von Dritten angeboten oder nachgewiesen wurde.
- (3) <sup>1</sup>Für die über den Nachweis hinausgehenden Tätigkeiten kann der Makler auf eigene Kosten Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und/oder beratende Betriebs- und Volkswirte beauftragen. <sup>2</sup>Bedürfen Willenserklärungen der Beglaubigung oder Beurkundung, trägt die jeweilige Partei des Hauptvertrages sich hieraus ergebende Notarkosten.
- (4) <sup>1</sup>Der Makler übernimmt für die Weiterleitung der ihm gegenüber gemachten Angaben und deren vertretbare Interpretationen keine Haftung; Bemessungen und Berechnungen werden ohne Gewähr für deren Richtigkeit vorgenommen. <sup>2</sup>Den für das Zustandekommen von Hauptverträgen ausschlaggebenden Kenntnisstand prüfen Anbieter und Nachfrager auf eigene Gefahr. <sup>3</sup>Zieht der Makler im Falle von Absatz 3 auf eigene Kosten Freiberufler hinzu, übernehmen weder der Makler noch die von ihm beauftragten Freiberufler gegenüber dem Nachfrager irgendeine Haftung.

## § 3 [Vergütung der Makleres]

- (1) <sup>1</sup>Kommt infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Hauptvertrag zwischen Anbieter und Nachfrager zustande, ist der Nachfrager verpflichtet, an den Makler Provision zu zahlen. <sup>2</sup>Die Provision ist verdient und fällig am Tage der Rechtswirksamkeit des Zustandekommens des Hauptvertrages. <sup>3</sup>Steht der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung, entsteht der Provision erst mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung. <sup>4</sup>Löst sich -gleich aus welchem Rechtsgrund- ein Hauptvertrag auf oder wird aufgelöst oder übt eine Partei ein vertraglich oder gesetzlich bestimmtes Rücktrittsrecht aus, bleibt ein einmal entstandener Provisionsanspruch des Maklers hiervon unberührt.
- (2) <sup>1</sup>Ist der Haupt- ein Kauf- oder anderer Eigentumsübertragungsvertrag, berechnet sich die Höhe der Provision auf 12,0 vom Hundert der Vertragssumme; die Provision beträgt jedoch mindestens 3.500 EUR. <sup>2</sup>Im Falle von Satz 1 mindert sich die Höhe der Provision auf 6,0 vom Hundert der Vertragssumme, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch zu verzeichnen ist.
- (3) <sup>1</sup>Ist der Hauptvertrag ein Dauerschuldverhältnis, berechnet sich die Höhe der Provision bei
  - Hauptverträgen mit unbestimmter Laufzeit oder einer Laufzeit von bis zu 120 Kalendermonaten auf mindestens das Dreifache der für einen Zeitraum von einem Kalendermonat vom Nachfrager an den Anbieter zu zahlende Pacht oder Miete und bei
  - Hauptverträgen mit einer Laufzeit von mehr als 120 Kalendermonaten auf 2,5 vom Hundert (Bruchteil) der Pacht- oder Mietvertragssumme.<sup>2</sup>Die Höhe der vom Nachfrager an den Anbieter für einen Kalendermonat zu zahlende Pacht oder Miete bestimmt sich aus der Summe von ungemindertem Pacht- oder Mietzins zuzüglich vereinbarter Betriebs- und Heizkostenvorschüsse und anderer Nebenkostenbestandteile. <sup>3</sup>Die nach Anzahl von Kalendermonaten zu bestimmende Laufzeit von Hauptverträgen schliesst solche Kalendermonate aus Zeiträumen ein, für die zwischen Anbieter und Nachfrager Vormiet- oder Optionsrechte vereinbart wurden. <sup>4</sup>Die Pacht- oder Mietvertragssumme berechnet sich aus dem für einen Kalendermonat vom Nachfrager an den Anbieter zu zahlendem Entgelt im Sinne von Satz 2 und aus der Multiplikation der nach Anzahl von Kalendermonaten bestimmten Laufzeit im Sinne von Satz 3.
- (4) Soweit das Wohnraumvermittlungsgesetz Anwendung findet, berechnet sich abweichend von Absatz 3 die Höhe der Provision auf 2 Netto- Kaltmieten ohne jegliche, gesondert berechnete Nebenkostenbestandteile zuzüglich Steuern nach UStG.
- (5) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung von Vertragssummen nach Absätzen 2 und 3 sind Steuern nach Umsatzsteuergesetz -UStG- nicht hinzuzurechnen. <sup>2</sup>Den nach Absätzen 2 bis 4 bestimmten Provisionen sind Steuern nach UStG hinzuzurechnen, soweit der Makler nicht die in § 19 I UStG bestimmte Regelung in Anspruch nimmt.

## § 4 [Pflichten von Anbietern und Nachfragern]

- (1) <sup>1</sup>Anbieter haben dem Makler vollständige und richtige Angaben bezüglich ihrer Objekte zu machen und einen entstandenen Provisionsanspruch umfassend zu unterstützen. <sup>2</sup>Auf Verlangen des Maklers ist der Anbieter verpflichtet, ein von den Parteien des Hauptvertrages unterschriebenes Original des Hauptvertrages an den Makler herauszugeben.
- (2) <sup>1</sup>Die dem Nachfrager vom Makler gemachten Nachweise hat dieser vertraulich zu behandeln. <sup>2</sup>Entsteht der Provisionsanspruch des Maklers gegenüber einem Dritten nicht, weil der Nachfrager diesem Dritten den Nachweis zur Kenntnis gebracht hat, leistet der Nachfrager an den Makler Schadenersatz in Höhe des Anspruchs auf Provision, die dem Makler gegenüber dem Dritten entstanden wäre, wenn der Nachfrager nicht gegen Satz 1 verstossen hätte.