



AGB – Allgemeine Geschäftsbedingungen des Makler- und Projektentwicklungsunternehmens

FutureProjektentwicklung Radebeul, Inh. Gunter Birke, Gepr. Immobilienfachwirt IHK

1. Das Unternehmen FutureProjektentwicklung Gunter Birke Radebeul, nachfolgend „FPR“ genannt, bietet seine Dienstleistung ausschließlich auf Grundlage der nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen an.
2. Angebote und Mitteilungen über oder zu Objekten von FPR gegenüber einem Vertragspartner (VP) / Auftraggeber (AG) sind ausschließlich für den VP / AG bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der FPR weitergegeben werden. Der VP / AG ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages in Erfahrung gebrachten Kenntnisse vertraulich zu behandeln und insbesondere die ihm übermittelten Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Jede Zuwiderhandlung begründet einen pauschalen Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Maklergebühr, mindestens jedoch EUR 15.000,00. Dem VP / AG bleibt unbenommen, der FPR keinen oder nur einen geringeren entstandenen Schaden nachzuweisen.
3. Der VP / AG ist berechtigt, soweit es sich bei dem konkreten Maklervertrag nicht um einen Alleinauftrag handelt, die Dienste anderer Makler in Anspruch zu nehmen. Hierüber hat er die FPR unter Offenlegung der in Anspruch genommenen Makler zu informieren. Der VP / AG ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages in Erfahrung gebrachten Kenntnisse vertraulich zu behandeln und insbesondere die ihm übermittelten Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Jede Zuwiderhandlung begründet einen pauschalen Anspruch auf Schadenersatz entsprechend Pkt. 2 dieser AGB.
4. Wurde dem VP / AG die Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit eines angebotenen Objektes bereits durch Dritte nachgewiesen, ist der VP / AG verpflichtet, dies der FPR unverzüglich, spätestens innerhalb 4 Werktagen, unter Angabe der Informationsquelle und mit entsprechendem Nachweis schriftlich mitzuteilen. Wird diese Frist versäumt, kann sich der VP / AG nicht auf eine Vorbekanntheit des Angebotes berufen.
5. Der VP / AG übergibt der FPR unverzüglich die erforderlichen Unterlagen und alle Informationen über alle vorhandenen und neu hinzutretenden Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren. Zu den primären Pflichten des VP / AG zählt die unmittelbare Information des Maklers über folgende Sachverhalte:
 - . Änderung der ursprünglich angestrebten Vertragsinhalte, gleich ob teilweise oder vollumfänglich
 - . Änderung der Preisvorstellungen oder der Interessenlage
 - . mündliche oder schriftliche Vertragszusagen oder Reservierungen gegenüber anderen Kunden oder Maklern
 - . fehlende Voraussetzungen zur Lieferbarkeit des Objektes (z.B. fehlende Genehmigungen, bereits erfolgte/r Vermietung, Verkauf, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung)Die Information über die Änderung der Sachverhalte, gleich welcher Art und welchem Umfang, hat der VP / AG der FPR unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb 3 Werktagen nach Bekanntwerden, schriftlich anzuzeigen. Verstößt der VP / AG offensichtlich und / oder nachhaltig gegen diese Vereinbarung, verpflichtet er sich, der FPR die in Erfüllung des Auftrages entstandenen Auslagen zu erstatten. Gleichzeitig wird die FPR den VP / AG unverzüglich über eine Veränderung der Marktlage oder der Vermarktungschancen informieren. Insbesondere wird der VP / AG informiert, wenn die angestrebten Konditionen am Immobilienmarkt nicht mehr durchsetzbar sind.
6. Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder dem Abschluss eines Mietvertrages auf Grundlage des Nachweises oder der Vermittlung durch die FPR ist zu deren Gunsten eine Maklergebühr verdient und fällig. Als Abschluss eines notariellen Kaufvertrages gilt auch, wenn der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils oder die Übertragung von Rechten an dem Vertragsobjekt durch einen anderen Rechtsakt (z.B. Zwangs- oder freiwillige Versteigerung, Übertragung von Gesellschaftsrechten) erreicht wird und dies dem in aussichtgestellten Zweck entspricht. Die Maklergebühr ist für den Nachweis oder die Vermittlung eines Kauf- oder Mietobjektes zu zahlen. Der VP / AG erkennt an, dass auch die Mitwirkung oder die Mitverursachung der FPR am Kauf- bzw. Mietvertrag den vollen Provisionsanspruch begründen.

Für den Provisionsanspruch ist nicht relevant, ob die letztendlich erzielten Konditionen mit den ursprünglichen Vorstellungen des VPs / AGs übereinstimmen. Dies gilt gleichermaßen für Personen / Gesellschaften, die mit dem nachgewiesenen Kunden in wirtschaftlichem oder persönlichem Zusammenhang stehen.

FPR hat ein Recht auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss bzw. notarieller Beurkundung eines Vertrages. Erfolgt ein Vertragsabschluss bzw. eine Vertragsbeurkundung ohne Anwesenheit der FPR, so ist der FPR vom VP / AG unverzüglich Auskunft über Vertragspartner und Vertragskonditionen zu erteilen. Die FPR hat Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift. Dies gilt unabhängig davon, ob der Hauptvertrag auf die Tätigkeit der FPR zurückzuführen ist. Für Hauptverträge, die später als ein Jahr nach Ende des Maklervertrages zustande kommen, gilt dies nur, wenn berechtigtes Interesse geltend gemacht wird.

Der VP / AG verpflichtet sich zur Sicherung des Provisionsanspruches der FPR folgenden Vertragspunkt in den abzuschließenden Hauptvertrag aufzunehmen: „Beide Vertragsparteien erkennen unwiderruflich und rechtsverbindlich an, dass der vorliegende Vertrag durch Vermittlung / Nachweis des Unternehmens FutureProjektentwicklung Gunter Birke, mit Sitz Maxim-Gorki-Straße 31 in 01445 Radebeul, zustande gekommen ist. Die vereinbarte Maklerprovision ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Der Makler erhält eine Abschrift des Vertrages.“

7. Die Maklergebühren berechnet sich, soweit nicht schriftlich anderslautend vereinbart, wie folgt:
 - * Verkauf / Ankauf, berechnet aus dem Gesamtkaufpreis der Immobilie oder der dinglichen grundstücksgleichen Rechte (z.B. Erbbaurecht, Eigentumsanteil): 6 % zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Maßgeblich ist der Gesamtkaufpreis einschließlich der Nebenleistungen, die dem VP / AG oder Dritten zugutekommen.
 - * Vermietung / Anmietung von Wohnungen oder Immobilien zur privaten Nutzung: 2 Kaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.
 - * Vermietung / Anmietung von Gewerbeflächen oder Immobilien zur gewerblichen Nutzung: 3 Kaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.Soweit dem Hauptvertrag eine Staffelmietvereinbarung oder eine anfängliche Mietfreistellung bzw. –Verrechnung zu Grunde liegt, berechnet sich die Maklergebühren anhand der anfänglichen Miethöhe und unabhängig etwaiger Zahlungsfreistellungen durch den Vermieter.
8. Die vorgenannten Provisionssätze gelten entsprechend für den Fall, dass statt einer Immobilie einzelne oder alle Anteile an einer Gesellschaft vermittelt werden. Die Provision errechnet sich aus dem gesamten Gegenwert des Verkaufsobjektes (z.B. erhöhen übernommene Verbindlichkeiten den Gegenwert).
9. Wird aufgrund der Tätigkeit der FPR anstelle der angebotenen Vertragsmöglichkeit ein wirtschaftlich vergleichbarer Vertrag oder ein Vertrag über ein Objekt, was dem ursprünglichen wirtschaftlichen Zweck gleichkommt, abgeschlossen, ist hierfür die entsprechende Maklergebühren zu entrichten.
10. Auch im Falle einer Zwangs- oder freiwilligen Versteigerung begründet der Nachweis des Angebotes durch die FPR einen Anspruch auf Vermittlungsprovision, insofern das Eigentum am Objekt an den VP / AG innerhalb eines Zeitraumes von 24 Monaten nach Angebotsunterbreitung durch Zuschlagserteilung übergeht.
11. Der Anspruch auf Maklergebühren gilt auch im Falle des Eintrittes von Gründen für eine Nichterfüllung, eine Auflösung und / oder eine Rückabwicklung des geschlossenen Vertrages bzw. einen Rücktritt vom geschlossenen Vertrag, welche von einer Vertragspartei oder den Vertragsparteien, jedoch nicht von der FPR zu vertreten sind. Der Anspruch auf Maklergebühren gilt mit Abschluss des Maklervertrages als vereinbart und behält Bestandskraft.
12. Die FPR berechnet, sofern nicht anderslautend vereinbart, dem VP / AG keine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrages. Wird die Chance, die Provision zu verdienen, infolge des Verhaltens des VPs / AGs erheblich behindert, vereitelt oder verletzt der VP / AG seine primären Pflichten nach diesen Geschäftsbedingungen bzw. den sonstigen vertraglichen Vereinbarungen, hat der VP / AG der FPR deren nachweislich im Rahmen des konkreten Auftrages getätigten Aufwendungen, insbesondere die Kosten für Exposéerstellung, Inserate, Bewerbung etc. zu ersetzen. Dazu werden die Gesamtaufwendungen der FPR einschließlich KFZ-Kosten, Telefonkosten und Portogebühren auf pauschal EUR 2.000,00 bestimmt. Dem VP / AG bleibt unbenommen, der FPR nur geringere entstandene Gesamtaufwendungen nachzuweisen.
Die gleiche Verpflichtung trifft den VP / AG bei Verletzung von Alleinauftragspflichten.
13. Die von der FPR in einem Angebot gemachten Angaben zu einer Immobilie basieren auf von Dritten erteilten Informationen und werden/wurden durch die FPR nicht überprüfend recherchiert. Eine Haftung für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Angaben wird daher nicht übernommen. Änderungen der Angebotsangaben, Zwischenverwertung (z.B. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung) bleiben vorbehalten. Der VP / AG hat alle Angaben zur Immobilie sowie die ihm von der FPR überlassenen Unterlagen (z.B. Vertragsmuster) vor Vertragsschluss selbständig zu überprüfen.
14. Die FPR kann Informationen zur Bonität zu vermittelnder Kauf- oder Mietinteressenten einholen. Für die Richtigkeit dieser Bonitätsinformationen und die grundsätzliche Bonität der von FPR vermittelten Interessenten wird von FPR keine Gewähr und / oder Haftung übernommen.
Die Einholung einer Selbstauskunft eines Mietinteressenten ist für den VP / AG kostenfrei.
Weitergehende Auskünfte werden gegen Auslagenerstattung nach entsprechendem schriftlichen Auftrag des VP / AG eingeholt.
Die FPR erbringt keine Leistungen der Rechts- oder Steuerberatung im Sinne des RBERG. Hierzu nimmt der VP / AG, soweit erforderlich, die Leistungen entsprechender Berater in Anspruch.
15. Die FPR darf auch für andere VP / AG tätig werden. Außerdem ist die FPR berechtigt, bei einem Geschäftsvorgang mit mehreren VP / AG Provisionsvereinbarungen zu schließen und für mehrere VP / AG entgeltlich tätig zu werden. Die FPR verpflichtet sich in diesem Fall zu unparteiischer Arbeit entsprechend der Standesregeln.
16. Die FPR ist berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages das Objekt zur Mitbearbeitung an Dritte zu übertragen. Der VP / AG willigt ein, dass FPR Daten, die sich aus den Objektunterlagen oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese Daten an Interessenten in erforderlichem Umfang übermittelt. Diese Einwilligung gilt, unabhängig vom Zustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages auch für künftige Tätigkeiten.
17. Die FPR haftet nur im gesetzlichen Rahmen für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten.
18. Ein Maklervertrag kann, soweit es sich nicht um einen Alleinauftrag handelt, von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Ein Alleinauftrag beinhaltet stets gesonderte Vereinbarungen über Vertragslaufzeit und Kündigungsfristen. Nach Ablauf von zwei Jahren ab Vertragsbeginn endet der Auftrag auch ohne Kündigung, wenn er nicht durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Parteien verlängert wird. Jede Partei hat das Recht, einen Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
19. Erfüllungsort aller Leistungs- und Gegenleistungsansprüche, insbesondere aller Zahlungsansprüche, ist Radebeul.
20. Ist der VP / AG Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches, wird als ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten Dresden vereinbart.