

1. Zustandekommen des Maklervertrages

1.1. Der Vertrag mit dem Anbieter einer Immobilie kommt spätestens zustande, wenn die MSI Gewerbeimmobilien GmbH (im Folgenden: MSI) auf Veranlassung des Anbieters mit der Erbringung ihrer Leistungen (Erstellung Exposé, Bewerbung des Objekts, Aufnahme des Objekts in die Datenbank) beginnt.

1.2. Der Vertrag mit einem Interessenten kommt spätestens durch die Inanspruchnahme der Maklertätigkeit der MSI, z. B. aufgrund eines Objekt-Exposés mit seinen Bedingungen zustande.

1.3. Soweit nichts anderes vereinbart ist, wird die MSI mit dem Nachweis von Abschlussgelegenheiten sowohl für einen Kauf- als auch einen Mietvertrag und/oder der Vermittlung solcher Verträge beauftragt.

1.4. Der Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen (zur Kündbarkeit s. u. Ziff. 8.).

2. Leistungen/ Pflichten des Maklers

2.1. Die MSI wird als Nachweismaklerin und/oder Vermittlungsmaklerin tätig. D. h. sie eröffnet dem Auftraggeber die Möglichkeit einen Miet-/ Kaufvertrag (Hauptvertrag) über ein bestimmtes Objekt mit einem Dritten abschließen zu können. Als Vermittlungsmaklerin fördert die MSI den Entschluss der späteren Parteien zum Abschluss eines Hauptvertrages. Die MSI schuldet regelmäßig das ernsthafte Bemühen einen Nachweis zu erbringen. Eine Pflicht der MSI zum Tätigwerden besteht nicht. Etwas anderes gilt nur, wenn die Parteien etwas anderes (z.B. Alleinauftrag) vereinbart haben.

2.2. Den Angeboten der MSI liegen Auskünfte zugrunde, welche ihr von Dritten mitgeteilt wurden. Die MSI vertraut auf die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Auskünfte. Eine Prüfpflicht trifft die MSI grundsätzlich nicht. Hierauf basierend werden die Angebote nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind unverbindlich. Irrtümer, zwischenzeitliche(r) Vermietung/ Verkauf bleiben vorbehalten.

2.3. Auf Wunsch des Auftraggebers wird die MSI über die Nachweistätigkeit hinaus preisgestaltend oder sonst wie kundenbetreuend tätig. Eine solche Zusatzleistung hat auf die Provisionspflicht nach Ziff. 4. keinen Einfluss. Es ist der MSI jedoch unbenommen, für die Zusatzleistung ein zusätzliches Entgelt zu vereinbaren.

2.4. Die MSI ist berechtigt, sowohl für den Anbieter als auch für den Interessenten entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Die MSI wahrt auch bei einer solchen „Doppeltätigkeit“ die Interessen des jeweiligen Auftraggebers. Wird die

MSI von einer Seite mit Preisverhandlungen gem. Ziff. 2.3. beauftragt, kann sie für die andere Seite grds. nur preisneutrale Tätigkeiten ausüben. Auf Wunsch der Auftraggeber, kann die MSI bei den Preisverhandlungen vermittelnd tätig werden.

3. Leistungen/ Pflichten des Auftraggebers

3.1. Der Auftraggeber, hat der MSI alle objektsbezogenen Informationen vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen ungefragt mitzuteilen. Dies betrifft insbes. die zur Erfüllung der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in § 87 GEG aufgeführten Informationen. Auf etwaige Informationslücken hat er hinzuweisen. Der Auftraggeber hat der MSI die Möglichkeit einzuräumen, das Objekt mit Interessenten zu betreten und zu besichtigen.

3.2. Der Auftraggeber wird dem Makler sämtliche nach dem Geldwäschegesetz zur Identitätsfeststellung bzw. Feststellung des durch den angestrebten Hauptvertrag wirtschaftlich Berechtigten geforderten Informationen und Unterlagen unverzüglich, spätestens innerhalb von sieben Werktagen nach Vertragsabschluss vorlegen. Im Falle von Zuwiderhandlungen wird der Auftraggeber den Makler von sämtlichen daraus resultierenden Forderungen Dritter freistellen.

3.3. Der Auftraggeber ist in seiner Entscheidung darüber frei, den nachgewiesenen Hauptvertrag abzuschließen.

3.4. Der Auftraggeber hat der MSI zur Vermeidung sinnloser Aufwendungen seine Vorkenntnis von einer konkret angebotenen Vertragsabschlussoption unverzüglich mitzuteilen. Es ist dem Auftraggeber unbenommen, sich trotz fehlender Mitteilung später auf die Vorkenntnis berufen zu können. Verschweigt der Auftraggeber seine Vorkenntnis und hat die MSI dadurch vergebliche Aufwendungen getätigt, ist der Auftraggeber zum Ersatz dieser Aufwendungen verpflichtet.

3.5. Scheitern die Verhandlungen über den Hauptvertrag, hat der Auftraggeber dies der MSI unverzüglich mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn der Auftraggeber an dem Ankauf/ der Anmietung kein Interesse mehr hat. Ebenso sind der erfolgreiche Abschluss sowie die Konditionen des Hauptvertrages der MSI unverzüglich mitzuteilen. Gleiches gilt für die Fälle, in denen ein Objekt gleich aus welchem Grund nicht mehr zur Vermietung/ zum Verkauf steht. Unterlässt der Auftraggeber die unverzügliche Anzeige, ist er der

MSI zum Ersatz der hierdurch entstandenen vergeblichen Aufwendungen verpflichtet.

3.6. Die Angebote und Mitteilungen der MSI sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Sie dürfen Dritten nicht ohne vorherige Zustimmung der MSI zugänglich gemacht werden. Der Auftraggeber hat alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu treffen, um zu verhindern, dass die Angebote und Mitteilungen aus seinem Machtbereich zur Kenntnis Dritter gelangen. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Umgehung der Provisionspflicht führen können. Zuwiderhandlungen führen zu einer Schadensersatzpflicht des Auftraggebers.

4. Provisionspflicht

4.1. Die Nachweistätigkeit und/oder Vermittlungstätigkeit der MSI ist stets provisionspflichtig.

4.2. Die Höhe der Provision ist dem jeweiligen Objekt- Exposé zu entnehmen. Sie bezieht sich spezifisch auf jedes einzelne Objekt. Eine Änderung des Mehrwertsteuersatzes führt zu einer entsprechenden Anpassung der Bruttoprovision.

4.3. Die Pflicht zur Zahlung der Provision entsteht und ist fällig in dem Zeitpunkt, in welchem der Hauptvertrag wirksam abgeschlossen wurde, sofern der abgeschlossene Vertrag für den Auftraggeber verglichen, mit dem von der MSI erbrachten Nachweis bzw. der erbrachten Vermittlung wirtschaftlich gleichwertig ist.

4.4. Die Provisionspflicht des Auftraggebers besteht auch dann, wenn dieser eine von der MSI nachgewiesene Kenntnis an einen Dritten ohne deren Einwilligung weitergibt und der Dritte daraufhin das Objekt ohne Zutun der MSI anmietet/ erwirbt.

4.5. Die Provisionspflicht des Auftraggebers entfällt nicht dadurch, dass der zunächst wirksam geschlossene Hauptvertrag nachträglich scheitert (z.B. durch Rücktritt), wenn das Scheitern nicht auf einem schuldhaften Verhalten der MSI beruht. Eine bereits gezahlte Provision kann in diesem Fall nicht zurückgefordert werden. Im Falle der Kündigung des Hauptvertrages bleibt die Provisionspflicht in jedem Fall bestehen.

5. Haftung

5.1. Die von der MSI dem Auftraggeber mitgeteilten Informationen beruhen auf den Angaben Dritter, insbes. der Objekteigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen wird von der MSI nicht übernommen.

5.2. Die MSI haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht für eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

6. Hinweis zu § 80 Abs. 4 GEG

Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass er nach § 80 Abs. 4 GEG verpflichtet ist spätestens bei Besichtigung einer Immobilie dem potenziellen Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen, zumindest währenddessen deutlich sichtbar auszuhängen oder auszulegen. Findet keine Besichtigung statt, ist der Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer/Mieter unverzüglich, spätestens auf entsprechende Aufforderung, vorzulegen. Eine Vorlage im Zuge der Vertragsverhandlungen hat stets zu erfolgen. Nach Abschluss des Hauptvertrages ist dem Käufer/Mieter der Energieausweis im Original oder in Kopie auszuhändigen.

Nach § 112 Abs. 4 GEG sind auch begleitende Modernisierungsempfehlungen zu noch gültigen Energieausweisen zusammen mit dem Energieausweis vorzulegen bzw. zu übergeben.

7. Kundenschutz

Hat die MSI dem Auftraggeber einen Interessenten für ein bestimmtes Objekt nachgewiesen, verpflichtet sich der Auftraggeber für die Dauer von zwei Jahren, beginnend mit dem Nachweis des Interessenten, keine weiteren Objekte ohne Zuziehung der MSI bzw. nur gegen Zahlung einer Provision an die MSI dem Interessenten anzubieten und einen Hauptvertrag abzuschließen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Auftraggeber vom nachgewiesenen Anbieter weitere Objekte anmieten/ erwerben möchte. Die Provisionshöhe richtet sich danach, was die MSI üblicherweise an Provision verlangt. Wird der spätere Hauptvertrag ohne Zuziehung der MSI geschlossen, verringert sich die Provision um die Höhe der Aufwendungen, welche die MSI infolgedessen erspart hat. Im Übrigen bleibt das Recht des Auftraggebers zur Vornahme von Eigengeschäften mit Dritten, welche nicht von der MSI nachgewiesen wurden, unberührt.

8. Kündigung/ nachvertragliche Treuepflicht

8.1. Der Maklervvertrag ist grundsätzlich für jeden Vertragsteil ordentlich kündbar. Die Kündigung ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Wochen zum Monatsende schriftlich gegenüber dem jeweils anderen Teil zu erklären. Maßgeblich für die Einhaltung der

Kündigungsfrist ist der Zugang der schriftlichen Kündigungserklärung.

8.2. Das Recht der Parteien, den Vertrag jederzeit außerordentlich und fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt. Die Kündigung ist dann schriftlich und unter Angabe der Kündigungsgründe zu erklären.

8.3. Hat die MSI dem Auftraggeber eine Vertragsabschlussoption nachgewiesen, verpflichtet sich der Auftraggeber für die Dauer von 18 Monaten ab der wirksamen Kündigung, von dieser Vertragsabschlussoption keinen Gebrauch zu machen. Anderenfalls ist der Auftraggeber nach wie vor gemäß Ziff. 4. provisionspflichtig.

9. Teilunwirksamkeit

Sollte eine Klausel dieser AGB unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen AGB hiervon unberührt.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Freiburg.