

## 1. Vertragsschluss

Der Maklervertrag kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme der Maklertätigkeit (auch Email-Kontakt) auf Basis des Makler-Angebotes (Insertat, Exposé, sonstige Werbung) oder Mitteilung eines Gesuchs zustande (konkulent). Der Maklervertrag kommt zustande durch die Anfrage eines Kunden und die Bestätigung des Maklers in Textform.

## 2. Widerrufsrecht

**Widerrufsrecht:** Sie haben das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns an unten aufgeführte Adresse mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs:** Wenn der Vertrag widerrufen wird, ist der Makler verpflichtet, dem Kunden alle Zahlungen, die er von ihm erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt wurde, es sei denn, eine ausdrückliche, abweichende Vereinbarung liegt vor. Für die Rückzahlung wird kein Entgelt berechnet. Erbringt der Makler auf Wunsch des Kunden die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist, so hat der Kunde einen angemessenen Betrag zu zahlen. Dieser Betrag entspricht dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt des Eingangs des Widerrufs erbrachten Leistungen im Verhältnis zum Gesamtumfang der vertraglich vereinbarten Leistungen.

## 3. Weitergabe an Dritte

Die Angebote des Maklers sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe der Angebote an Dritte ohne die ausdrückliche Zustimmung des Maklers in Schriftform ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt. Weitere Schadensersatzansprüche des Maklers bleiben unberührt.

## 4. Pflichten und Rechte des Maklers

**4.1.** Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil auch ohne dessen Zustimmung provisionspflichtig tätig zu werden.

**4.2.** Der Makler darf weitere Vertriebspartner auch ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung des Verkäufers einschalten.

**4.3.** Sämtliche Verkaufs- und Vermietungsangebote basieren auf der vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskunft. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Angebot wird nicht übernommen. Insbesondere die Überprüfung von Flächenmaßen, der baurechtlichen Zulassung, sowie weitere Objekteigenschaften wird nicht zugesichert und vom Makler nicht geschuldet. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben dem Makler vorbehalten.

**4.4.** Der Makler verpflichtet sich, den Maklerauftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

## 5. Pflichten und Rechte des Kunden

**5.1.** Der Kunde verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrages keinen anderen Makler zum Erreichen des Vermittlungsziels zu beauftragen. Weiter verpflichtet sich der Kunde, eventuell weiteren tätigen Maklern eine Fortsetzung ihrer Bemühungen zu untersagen. Von vorstehenden Regelungen unberührt bleibt das Recht des Kunden, Eigengeschäfte zu tätigen.

**5.2.** Der Kunde verpflichtet sich, die Vermittlungsbemühungen des Maklers zu unterstützen, insbesondere durch Angabe und Herausgabe aller bei ihm vorhandenen, den Verkauf unterstützenden Informationen und Unterlagen. Er ermächtigt den Makler, diese Informationen und Unterlagen einschließlich von Fotos und Ansichten vom Verkaufsobjekt gegenüber Interessenten sowie für die Werbung zu verwenden.

**5.3.** Der Kunde unterrichtet den Makler unverzüglich über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Vermittlungsobjekts, insbesondere über anderweitige Veräußerung, Verfügungen, Vermietung oder Verpachtung sowie die Aufgabe der Verkaufsabsicht.

**5.4.** Der Kunde bevollmächtigt den Makler zur Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten, die Versicherungsunterlagen, Baugenehmigungsunterlagen und alle sonstigen behördlichen Akten, in denen das Vermittlungsobjekt dokumentiert ist, ebenso zur Einkunftsbeurteilung bei der Hausverwaltung. Er verpflichtet sich ferner, die nötigen Unterlagen wie bestehende Mietverträge dem Makler für die Dauer dieses Auftrags in Kopie zu überlassen sowie dem Makler und dessen Interessenten den Zugang zu dem Objekt zu gewähren.

**5.5.** Der Kunde ist verpflichtet, vor Abschluss des Hauptvertrags beim Makler rückzufragen, ob dieser den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. Verletzt der Kunde diese Pflicht, so kann er dem Makler nicht entgegenhalten, er habe von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis gehabt. Der Kunde ist zudem verpflichtet, den Makler vom Zustandekommen eines Vertrags unverzüglich, das heißt innerhalb von drei Tagen ab dem Abschluss des Vertrages, in Schriftform zu benachrichtigen und ihm auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrags zu übermitteln.

## 6. Provision

**6.1.** Der Provisionsanspruch des Maklers wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes, ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt oder Erwerb in der Zwangsversteigerung). Der Provisionsanspruch entsteht mit der Vermittlung des finalen Rechtsgeschäfts und wird unabhängig von der ursprünglichen Vermittlungstätigkeit oder des ursprünglichen Vermittlungsinhalts mit Vertragsschluss des finalen Rechtsgeschäfts gemäß Ziffer 10 fällig.

**6.2.** Die Provision wird fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem vom Makler unterbreiteten Angebot und mit dessen erbrachten Leistungen steht. Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind dem Makler mitzuteilen.

**6.3.** Wird die Chance des Maklers, die Provision zu verdienen, in Folge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens des Kunden vereitelt, hat der Kunde

Aufwendungsersatz nach den Bestimmungen dieses Vertrags zu leisten. Der Ersatz eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.

**6.4.** Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.

**6.5.** Ist dem Empfänger das von dem Makler nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich in Schriftform, das heißt bis spätestens innerhalb von 3 Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots und unter Bekanntgabe woher die Kenntnis des Objektes erlangt wurde, mitzuteilen. Erfolgt keine Mitteilung, gilt der Nachweis als anerkannt.

**6.6.** Unsere Vermittlungsgebühren betragen, soweit im Angebot nicht anderweitig angegeben oder vereinbart:

- für **Verkäufe:** Käufer: 4,76% inkl. ges. MwSt. von derzeit 19% Verkäufer: 3,57% inkl. ges. MwSt. von derzeit 19%

- für **Vermietungen:**  
Privater Vermieter 2,38 Monatskaltmieten inkl. ges. MwSt. von derzeit 19% MwSt.  
Gewerblicher Vermieter 3 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. bei unbefristeten Verträgen oder mit einer Laufzeit bis zu 9 Jahren 3% der Gesamt-Netto-Miete zzgl. MwSt. bei einer Laufzeit länger als 10 Jahre  
Gewerblicher Mieter 3 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. bei unbefristeten Verträgen oder mit einer Laufzeit bis zu 9 Jahren  
3% der Gesamt-Netto-Miete zzgl. MwSt. bei Laufzeiten von 10 Jahren und mehr

Änderungen des gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes gehen sowohl zugunsten als auch zulasten des Vertragspartners.

**6.7.** Provisionsgrundlage ist die im Mietvertrag oder notariellen Kaufvertrag vereinbarte Gesamtsumme. Änderungen der Mehrwertsteuer werden entsprechend der Fälligkeit der Vermittlungsgebühren angepasst.

**6.8.** Es gilt der ab dem Jahr 2021 in Kraft tretende § 656c BGB, lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Makler versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbarte Makler mit einer Partei des Kaufvertrages, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen.

## 7. Aufwendungsersatz

Im Falle der Ziffer 7.3. sowie in den Fällen, in denen der Makler diesen Maklervertrag aus wichtigem Grund kündigen konnte, kann er nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze den Ersatz seines Aufwands verlangen.

**7.1.** Zum Aufwand des Maklers gehören vor allem die Kosten für Inserate, Exposés, sonstige Prospekte, die Einstellung im Internet, Hinweisschilder sowie sonstige konkrete für dieses Projekt aufgewandte Mittel. Nicht zum Aufwand gehören die allgemeinen Geschäftskosten des Maklers sowie seine eigene Arbeitszeit.

**7.2.** Fahrten des Maklers und seiner Angestellten mit dem Kraftfahrzeug sind mit 0,30 € pro Kilometer einschließlich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer zu entschädigen. Für die übrigen Auslagen wie Porto, Telekommunikationsdienstleistungen, Büromaterial und Zeitaufwand wird eine Pauschale von 400,00 € zzgl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19% pro Monat bestimmt. Dem Makler bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass seine konkreten Aufwendungen im Einzelfall höher waren. Dem Kunden steht es frei, nachzuweisen, dass dem Makler im konkreten Fall niedrigere Aufwendungen als die Pauschale entstanden sind.

Auf jeden Fall ist der Ersatz der Aufwendungen auf maximal 50 % derjenigen Provision begrenzt, die dem Makler entgangen ist.

## 8. Kündigung und Laufzeit

**8.1.** Der Maklervertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden, frühestens jedoch zum Ende des 3. vollen Kalendermonats. Er endet spätestens nach 12 vollen Kalendermonaten, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

**8.2.** Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Makler die Interessenwahrnehmung für den Kunden trotz Abmahnung wesentlich vernachlässigt oder der Kunde trotz Abmahnung die Alleinauftragsbindung verletz.

**8.3.** Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## 9. Sonstiges

**9.1.** Als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbaren die Vertragsparteien 92224 Amberg, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

**9.2.** Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

IBV Immobilien, Liebiggrabenweg 72, 92224 Amberg, Tel. 09621/37557, Fax 03212/1239592, Mail [mb@i-b-v.de](mailto:mb@i-b-v.de)  
Hauptsitz: 92272 Freudenberg, Zur Bruckwies'n 12