



**www.Immobiliien-Frankfurt.Immobiliien**

Immobilienmakler Frankfurt  
Viola Looschen  
Sigmund-Freud-Str. 76  
60435 Frankfurt  
Tel. 069-95425602  
Fax 069-95425608

[Verkauf@Immobilien-Frankfurt.Immobiliien](mailto:Verkauf@Immobilien-Frankfurt.Immobiliien)

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **1. Geltung**

Mit der Anforderung des Exposés oder bestätigen einer Provisionsvereinbarung in Kenntnis unserer Provisionserwartung kommt zwischen dem Empfänger (Maklerkunde) und dem Immobilienmakler Frankfurt Viola Looschen (im Folgenden: Makler) oder dem Nachfolger ein provisionspflichtiger Maklervertrag über das angebotene Objekt zustande, dessen Bestandteil diese AGB sind, die hiermit vom Maklerkunden anerkannt werden. Diese AGB ist auch Bestandteil des Vertrages mit dem Verkäufer/Vermieter.

### **2. Vertraulichkeit / Weitergabeverbot**

Die vom Makler übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés, Bilder, Pläne und deren Inhalt sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne die ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muß, untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weiter gegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Maklerkunde zur Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Maklerkunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch des Maklers wegen unbefugter Weitergabe an Informationen bleibt hiervon unberührt.

### **3. Angebote**

Die Angebote des Maklers erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Den objektbezogenen Angaben liegen die uns erteilten Auskünfte und Informationen, insbesondere des Verkäufers/Vermieters zugrunde. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird vom Makler nicht übernommen. Es obliegt daher dem Kunden, die Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben wird nur für den Fall eines vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen.

### **4. Entstehen des Provisionsanspruches**

Bei geteilter Provisionsvereinbarung entsteht durch einen Vertrag der Provisionsanspruch. Bekanntgabe (=Nachweis) der Objektadresse und/oder des Anbieters geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsförderung des Maklers im Falle des An-/Verkaufs oder der Anmietung. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht, sobald aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung des Maklers ein Hauptvertrag bezüglich des benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen, als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des vom Maklers nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses den Provisionsanspruch des Maklers nicht, solange das zustande



gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.

### 5. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluß des Kaufvertrages/Mietvertrages innerhalb 10 Tage fällig. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. gegenüber Verbrauchern im Sinne von §13BGB, in allen anderen Fällen in Höhe von 9% p.a., jeweils über dem gültigen Basiszinssatz, fällig. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugschadens bleibt unberührt.

Dem Makler wird von beiden Vertragsseiten das Recht eingeräumt, beim Abschluss des Hauptvertrages anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrages ohne die Teilnahme des Maklers, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruches zu erteilen.

### 6. Höhe der Provision / Preisangabe für Bewertungen/Wertermittlung einer Immobilie

#### 6.1 Maklerprovision Kauf/Verkauf

Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis bzw. dem Gesamtmietpreis von Monats-Kalmmieten. Sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Maklerprovision vom wirtschaftlichen Kaufpreis wie folgt:

- Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern/Doppelhaushälfte/Reihenhaus zum gleichen %-Wert
    - 3% oder 3,5% vom Verkäufer **und**
    - 3% oder 3,5% vom Käufer oder
    - 6% bis 7% vom Verkäufer als reine Innenprovision
  - Bei Baugrundstücken
    - 6% vom Käufer
  - Bei Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Objekten und Gewerbeimmobilien
    - 6% vom Käufer
  - Bei der Wohnungsvermietung
    - 2 Monats-Kalmmieten vom Vermieter zzgl. MWST
- Alle Angaben sind Bruttowerte inkl. MWST bei Kaufobjekten vom beurkundeten Kaufpreis. Unter Umständen kann ein Zweifamilienhaus in die Provisionsregelung wie ein Einfamilienhaus fallen. Dies ist vom Einzelfall abhängig und wird dann im Maklervertrag und/oder Expose benannt.

Maßgeblich für die MWST als Stichtag ist das Datum des abgeschlossenen Notarvertrages bzw. Mietvertrages. Der Notarvertrag kann eine aufschiebende Klausel enthalten, die die Festlegung des Stichtages neu definieren könnte und dann auf Anforderung durch den Käufer berücksichtigt wird.

#### 6.2 Preise für Wertermittlungen für Verkäufer oder Interessenten

Eine Wertfestlegung/Wertbestimmung für die Erstellung eines Maklervertrages ist kostenlos. Dies beinhaltet die einfache Abstimmung zw. Verkäufer und Makler ohne substantielle Elemente. Die Beauftragung muß schriftlich durch den Maklerkunden erfolgen.

Für reine Bewertungsaufträge einer Immobilie gelten folgende Preise. Wir weisen explizit darauf hin, dass es sich nicht um ein Wertgutachten handelt, da wir nicht über die entspr. Genehmigung verfügen.

- Einfache schriftliche Werteinschätzung durch Sichtung/Begehung (1-2 Seiten)
  - Eigentumswohnung 350€ inkl. MWST
  - Einfamilienhaus 600€ inkl. MWST



- Zweifamilienhaus 800€ inkl. MWST
- Alle anderen Immobilien auf Anfrage
  
- Qualifizierte Wertermittlung mit Sachwertermittlung, Auflistung Bedarf an Renovierungen / Sanierungen, Geo-Daten, Vergleich Gutachterausschuß, etc. (5-7+ Seiten).  
Diese eignet sich besonders zur Vorlage bei einer Bank für Finanzierungsanfragen.
  - Eigentumswohnung 990€ inkl. MWST
  - Einfamilienhaus 1.900€ inkl. MWST
  - Zweifamilienhaus 2.500€ inkl. MWST
  - Grundstück ohne Altbestand 750€ inkl. MWST
  - Alle anderen Immobilien auf Anfrage

### **7. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen für Käufer/Interessent/Mieter**

Sollte der vereinbarte Vertragsabschluß, verursacht durch den Käufer nicht zustande kommen, so ist der Käufer verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (z.B. Insertionskosten, Vertragsentwurfkosten, Telefonkosten, Besichtigungstermine, usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 50% der zu erwartenden Provision nicht überschreiten.

### **8. Aufwendungsersatz Verkäufer**

Dem Makler steht ein Aufwendungsersatz der tatsächlich angefallenen Kosten zu, wenn der Auftraggeber Verkäufer den Verkauf behindert/erschwert/verhindert oder vorzeitig von seinen Verkaufsabsichten zurück tritt oder ein Verkauf aufgrund rechtlicher Gründe/Einschränkungen nicht möglich ist oder erheblich erschwert und/oder verzögert wird. Dies trifft auch auf Erbstreitigkeiten zu oder der Verkäufer entgegen dem Maklervertrag nicht alleinig entscheidungsbefugt ist. Aufwands-Mehrkosten sind auch dann dem Makler zu erstatten, wenn zu einem späteren Zeitpunkt dennoch ein positiver Vertragsabschluß erfolgt. Zu den berechenbaren Kosten zählen Einstellkosten auf eigener Homepage, Erstellung eines Exposés, Dokumentenerstellungen, Werbe-/Marketingkosten, Internetportalkosten gegen Nachweis, Auslagen, etc. Der Stundensatz hierfür beträgt 71,40€ inkl. MWST. Für weitere zus. Tätigkeiten, die den Rahmen einer regulären Maklertätigkeit überschreitet, wird ebenfalls ein Stundensatz von 71,40€ inkl. MWST erhoben. Dies betrifft auch alle durchgeführten Besichtigungstermine von Kaufinteressenten die mit je einer Stunde berechnet wird. Der Aufwendungsersatz beträgt max. 50% des vereinbarten Provisionsanspruch aus dem Maklervertrag.

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten mit Zustimmung des Verkäufers/Vermieters und schließt der Verkäufer/Vermieter mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat dieser dem Makler eine Pauschale von 50% der vereinbarten Provision zu vergüten. Grundlage für diese Berechnung ist der genannte Verkaufspreis im Maklervertrag oder - sofern benannt - der unterste Wert im Vertrag bzw. 2-Kalt-Monatsmieten bei einer Vermietung inkl. MWST. Wurde bereits ein Notarvertrag als Entwurf erstellt, ist der dann im Notarvertrag genannte Verkaufspreis zwingend anzusetzen.

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

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

### **10. Doppeltätigkeit**

Der Makler ist berechtigt oder verpflichtet, auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer/Vermieter) oder (Käufer/Mieter) entgeltlich tätig zu werden. Bei Doppeltätigkeit sind wir zur Unparteilichkeit verpflichtet. Die Doppeltätigkeit kann im Maklervertrag näher angezeigt sein. Eine Doppeltätigkeit ist zwingend gegeben bei Kauf/Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern (siehe §6), außer bei einer Innenprovisionsregelung mit dem Verkäufer. Näheres wird im Maklervermittlungsvertrag beschrieben.



### **11. Vorkenntnis eines angebotenen Objektes**

Über die Vorkenntnis des Käufers/Mieters über eine Immobilie durch Verkäufer/Vermieter oder einem anderen Immobilienmakler wird über die Vorgehensweise eine individuelle Vereinbarung getroffen.

### **12. Rückfrageklausel**

Vor Abschluß eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber Verkäufer und/oder Käufer 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 oder Käufer auch nach Abschluß des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 12 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

### **13. Haftungsbegrenzung**

Die Haftung für fahrlässiges Verhalten des Maklers, deren gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Dieser gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) oder dem Fehlen einer vom Makler garantierten bestimmten Eigenschaft beruht.

### **14. Erfüllungsort, Gerichtsstand, Verjährung**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute/jur. Personen oder von Kunden, die ihren Wohn-/Geschäftssitz nicht in Deutschland haben, ist Frankfurt am Main. Ansprüche gegenüber dem Makler verjähren nach 3 Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese. Pflichtangaben gemäß §§36,37 VSBG Gesetz über die Streitbeilegung in Verbrauchersachen (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz): Weder die Firma Immobilienmakler Frankfurt Viola Looschen oder dessen Nachfolger noch die beauftragten Makler sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle bereit noch verpflichtet.

### **15. Salvatorische Klausel**

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung kann zw. den Parteien durch eine neue Regelung ersetzt werden.

Stand Juli 2021