

§ 1 Geltungsbereich und Datenschutz

Stand: Oktober 2025

- a) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „Makler-AGB“) gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen der Casa-System Immobilien-Marketing GmbH (nachfolgend „Makler“) und dem Auftraggeber, die den Nachweis eines Kauf- oder Mietinteressenten oder die Vermittlung eines Kauf- oder Mietvertragsabschlusses zum Gegenstand haben (nachfolgend „Vertrag“). Diese Makler-AGB gelten sowohl gegenüber Verbrauchern (§ 13 BGB) als auch Unternehmern (§ 14 BGB), soweit keine spezielleren gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. „Datenschutzrechtliche Hinweise gemäß DSGVO sind integraler Bestandteil dieser AGB.“
- b) Diese Makler-AGB gelten unabhängig von der Art des Zustandekommens des Vertrages.
- c) Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Auftraggeber, einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen, haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Makler-AGB.
- d) Der Makler ist lizenzierter „ImmoNetzwerk Partner“ unter der Marke „Manfred Hau | ImmoNetzwerk“.
- e) Mietinteressenten sowie für die Werbung zu verwenden. Die Einräumung der Nutzungsrechte an Bild- und Videomaterial umfasst die Speicherung, Veröffentlichung und Weitergabe im Rahmen der Vermarktung, auch an Kooperationspartner und Plattformen (z. B. Immobilienportale).
- f) Das Nutzungsrecht der vom Makler selbst angefertigten sowie der vom Auftraggeber überlassenen Fotos und Ansichten steht zeitlich und räumlich unbeschränkt dem Makler zu und wird unentgeltlich auf diesen übertragen. Die Verwendung ist für alle Medien zulässig.
- g) Der Auftraggeber bevollmächtigt den Makler hiermit zur Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten, die Versicherungsunterlagen, Baugenehmigungsunterlagen und alle sonstigen behördlichen Akten, in denen das Vertragsobjekt dokumentiert ist, ebenso zum Einholen von Auskünften bei der für das Vertragsobjekt zuständigen Hausverwaltung. Der Auftraggeber wird eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen.
- h) Hat der Eigentümer/ Vermieter dem Makler ein Objekt zur Vermakelung an die Hand gegeben, ist er verpflichtet, sich vor Abschluss eines Kauf-, Pacht- oder Mietvertrags (nachfolgend „Hauptvertrag“) unter Angabe des Namens und der Anschrift des potenziellen Vertragspartners bei dem Makler zu erkundigen, ob der Makler den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat.

§ 2 Zustandekommen des Maklervertrages

- a) Der Maklervertrag kann schriftlich, mündlich oder konkludent zustande kommen. Ausreichend ist z. B., dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. durch eine Anzeige im Internet, in der Zeitung oder durch Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet, um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. das Exposé). Dies gilt nicht für Maklerverträge mit Wohnungssuchenden. Diese bedürfen mindestens der Textform (§ 2 Abs. 1 WoVermittG).
- b) Der Maklervertrag kann auch im Wege elektronischer Kommunikation (z. B. per E-Mail oder Online-Formular) wirksam geschlossen werden.
- c) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich vom Zustandekommen eines Hauptvertrags bezüglich des Vertragsobjekts zu benachrichtigen und dem Makler auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des jeweiligen Hauptvertrags zu übermitteln.

§ 3 Eigentümerangaben

- a) Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit für unrichtige Objektinformationen, soweit diese nicht erkennbar unzutreffend waren.
- b) Der Makler verpflichtet sich, sämtliche personenbezogene Daten von Interessenten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung zu verarbeiten.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

- a) Der Auftraggeber ermächtigt den Makler, Informationen und Unterlagen einschließlich Fotos und Ansichten von dem in dem Vertrag bezeichneten Grundstück, der Immobilie (nachfolgend „Vertragsobjekt“), gegenüber Kauf- oder

§ 5 Rechte und Pflichten des Maklers

- a) Der Makler ist berechtigt, auch für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten provisionspflichtig tätig zu werden („Doppeltätigkeit“), soweit dies keine Interessenkollision begründet. Sofern der Makler für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten tätig wird, wird er dies dem Auftraggeber in Textform mitteilen. Seine Tätigkeit für den Kauf- oder Mietvertragsinteressenten hat der Makler streng unparteilich auszuüben.
- b) Der Makler verpflichtet sich, sämtliche personenbezogene Daten von Interessenten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung zu verarbeiten.

§ 6 Vergütung

- a) Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Makler eine Provision in der vertraglich vereinbarten Höhe zu bezahlen.
- b) Der Provisionsanspruch des Maklers wird mit Abschluss eines formwirksamen Hauptvertrags mit dem von dem Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner fällig. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Hauptvertrags erst nach Beendigung des Vertrages, aber aufgrund der Tätigkeit des Maklers zustande kommt.

- c) Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils am Vertragsobjekt oder die Einräumung von Erbbaurechten und ähnlichen Rechten sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem in dem Vertrag genannten Zweck wirtschaftlich entspricht.
- d) Wird die Chance von dem Makler, die Provision zu verdienen, infolge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens des Auftraggebers vereitelt, insbesondere durch Verstoß gegen eine Bestimmung dieser Makler-AGB, hat der Auftraggeber Aufwendungsersatz zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.
- e) Bei Verträgen über Wohnimmobilien mit Verbrauchern gilt § 656c BGB: Verkäufer und Käufer tragen die Provision in gleicher Höhe, sofern der Makler für beide Parteien tätig wird. Für gewerbliche Käufer bleibt die volle Provisionspflicht des Auftraggebers unberührt.

§ 7 Aufwendungsersatz

- a) Wird das mit dem Makler geschlossene Vertragsverhältnis der Maklertätigkeiten Nachweis einer Vermittlungstätigkeit widerrufen/abgebrochen, die Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar oder wird von dem beabsichtigten Geschäft nach Nachweis einer möglichen Vermittlung Abstand genommen, so hat der Makler Anspruch auf Aufwendungsersatz.
- b) Ebenso im Falle einer Pflichtverletzung des Auftraggebers hat der Makler Anspruch auf Ersatz des ihm entstandenen Aufwands, wie Aufwendungen für z. B. Kosten für Exposé Erstellung und Versand, Porto, Anfertigung von Kopien, Planunterlagen, Insertionen, Onlinevermarktung, Telefonkosten, Fahrtkosten. Aufwendungen für Grundrissgestaltungen und Planungen. Bei Auskunftersuchen, welche der Auftraggeber mit Vollmacht den Makler beauftragt hat, werden die Kosten des kostenpflichtigen Auskunftsbegehrens dem Auftraggeber vom Makler in Rechnung gestellt.
- c) Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz zu, wenn der Auftraggeber schwerwiegend gegen den Maklervertrag verstößt. Dem Auftraggeber bleibt es frei, nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand geringer war als dieser Pauschalbetrag. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt. Die Aufwendungen sind insgesamt auf 10 % der vereinbarten Maklervergütung begrenzt. Ein höherer Nachweis bleibt vorbehalten; dem Auftraggeber bleibt der Nachweis eines geringeren Aufwands unbenommen.

§ 8 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

- a) Gegenansprüche des Auftraggebers berechtigen diesen nur dann zur Aufrechnung oder zur Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber dem Provisionsanspruch nach § 6 und dem Aufwendungsersatzanspruch nach § 7, wenn diese rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftraggeber nur geltend machen, wenn sein Gegenanspruch auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

§ 9 Haftungsbeschränkung

- a) Die Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung wird vom Makler auf Grundlage der dem Makler vom Vertragspartner oder anderen Auskunftsberechtigten erteilten Auskünfte und Informationen erbracht. Für die Richtigkeit dieser Auskünfte und Informationen übernimmt der Makler keine Haftung. Die Nachweise des Maklers sind freibleibend; Zwischenverkauf und -vermietung bzw. -verpachtung bleiben vorbehalten.
- b) Die Haftung des Maklers für leicht fahrlässige Pflichtverletzungen wird ausgeschlossen, soweit keine Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Bei Verletzung wesentlicher Pflichten ist die Haftung auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt.

§ 10 Verjährung

- a. Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus Pflichtverletzungen beginnt mit Kenntnis des Auftraggebers vom Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen (§ 199 BGB). Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 11 Verschwiegenheitserklärung

- a) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen des Vertrages erlangten Kenntnisse und Informationen vertraulich zu behandeln und diese nicht an Dritte weiterzugeben.
- b) Der Makler ist verpflichtet, hinsichtlich aller im Rahmen des Vertrages über das Vertragsobjekt und den Auftraggeber erlangten Kenntnisse und Informationen Verschwiegenheit zu wahren und diese nicht unberechtigterweise an Dritte weiterzugeben, soweit dies nicht für die Erfüllung seiner Pflichten erforderlich ist.

§ 12 Geldwäschegesetz

- a. Als Immobilienmaklerunternehmen ist der Makler nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
- b. Der Auftraggeber verpflichtet sich, die für die Identitätsprüfung erforderlichen Unterlagen vollständig und rechtzeitig vorzulegen. Eine Weigerung berechtigt den Makler zur Zurückweisung des Auftrags.

§ 13 Schlussbestimmungen

Es gilt deutsches Recht. Für Verbraucher gilt diese Rechtswahl nur, soweit keine zwingenden Verbraucherschutzvorschriften entgegenstehen. Gerichtsstand ist Bitburg, soweit gesetzlich zulässig. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung wird durch die gesetzliche Regelung ersetzt.