

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die nachfolgenden Bestimmungen regeln in Ergänzung zu den geltenden gesetzlich zwingenden Vorschriften die Vertragsbeziehungen zwischen dem Kauf- oder Mietinteressenten (im Folgenden „Vertragspartner“) und der Firma LUTTER Immobilien Unternehmensgesellschaft mbH (im Folgenden „LUTTER“).

Sie enthalten auch die nach § 312c BGB, § 312d BGB i.V.m. Art. 246a EGBGB und nach §§ 356, 357 BGB vorgeschriebenen Hinweise und Informationen nach den Vorschriften über Fernabsatzverträge. Diese gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise und Informationen über Fernabsatzverträge gelten nur, sofern der Vertragspartner Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist. Mit Zustandekommen des Maklervertrages werden die Allgemeinen Geschäftsbedingungen Vertragsgegenstand.

§ 2 VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Die im Internetauftritt und am Sitz von LUTTER vorgehaltenen Informationen und Beschreibungen zu den zu vermietenden sowie zu verkaufenden Objekten stellen unverbindliche Aufforderungen zur Abgabe von Angeboten auf Abschluss eines Maklervertrages dar.

Als Maklervertrag ist nachfolgend der zwischen dem Vertragspartner und LUTTER zu Stande kommende Vertrag über den Nachweis oder die Vermittlung eines Kauf- oder Mietvertrages über eine Immobilie zu verstehen. Dieser Vertrag wird geschlossen, wenn LUTTER das Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages annimmt. Als Angebot des Vertragspartners auf Abschluss eines Maklervertrages gilt unter anderem, wenn er auf der Internetseite von LUTTER (<https://www.lutter.net/>) zu einem dort vorgestellten Objekt über die dafür vorgesehene Eingabemaske eine Anfrage stellt.

LUTTER behält sich grundsätzlich die schriftliche Fixierung des Maklervertrages oder eine schriftliche Bestätigung über den Abschluss mit dem Vertragspartner vor.

Verträge zwischen den Vertragspartnern und LUTTER über den Nachweis oder die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum bedürfen nach § 2 Abs. 1 S. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz zwingend der Textform (Für die Wahrung der Textform genügt beispielsweise der Austausch der Vertragserklärungen in E-Mails. Ebenso reichen Verkörperungen auf Papier, USB-Stick, CD-ROM oder Computerfax aus.) Das Gleiche gilt gemäß § 656a BGB für einen Maklervertrag über den Nachweis oder die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Der Hauptvertrag ist der zwischen dem Vertragspartner und dem Verkäufer/Eigentümer bzw. Vermieter zu Stande gekommene Vertrag.

§ 3 ART UND UMFANG DES ANGEBOTES

Die Dienstleistungen von LUTTER beziehen sich auf die Vermittlung und/oder den Nachweis von Wohnungen, Gewerbeflächen, Grundstücken, Häusern und sonstigen Immobilienarten zur Miete oder zum Kauf durch den Vertragspartner.

Die Angaben zu den angebotenen Objekten werden regelmäßig durch LUTTER aktualisiert. Bei aller gebotener Sorgfalt kann LUTTER nicht gewährleisten, dass die vom Eigentümer bzw. Vermieter unterbreiteten Angebotsangaben richtig und vollständig sind, ebenso wenig, dass die angebotenen Objekte im Augenblick des Zugangs der Offerte des Vertragspartners noch verfügbar sind.

Die verwendeten Angaben erfolgen gemäß den LUTTER erteilten Auskünften, insbesondere der Objektangaben.

LUTTER ist nicht verpflichtet, diese Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für Flächenangaben, Ausstattung der Objekte, Alter der Objekte, vorhandene Baugenehmigungen.

§ 4 PFLICHTEN DES VERTRAGSPARTNERS

Die von LUTTER gemachten Angaben sind vom Vertragspartner streng vertraulich zu behandeln. Der Vertragspartner ist nur befugt, die durch Zugriff auf die Internetpräsenz von LUTTER oder in anderer Weise gewonnenen Informationen persönlich und im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse am Erwerb oder der Anmietung der nachgefragten Objekte zu verwenden. Es ist dem Vertragspartner untersagt, die im Rahmen des Maklervertrags gewonnenen Informationen und Angaben an Dritte weiterzugeben. Eine Weitergabe ist nur zulässig, wenn LUTTER vorher die schriftliche Zustimmung hierzu erteilt hat.

Jede andere Nutzung, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist untersagt.

Die Weitergabe verpflichtet den Vertragspartner zur Zahlung der vertraglich vereinbarten Provision in voller Höhe, falls ein Dritter dadurch zum Abschluss des Hauptvertrages gelangt.

Der Vertragspartner verpflichtet sich, LUTTER unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder die Änderung der Kauf- oder Mietabsicht.

Weist LUTTER ein Objekt nach, das dem Vertragspartner bereits bekannt ist, ist der Vertragspartner verpflichtet, den Nachweis von LUTTER schriftlich oder in Textform zurückzuweisen.

Der Vertragspartner ist verpflichtet, LUTTER vom Zustandekommen eines Hauptvertrags unverzüglich zu benachrichtigen und LUTTER auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrags zu übermitteln.

§ 5 PROVISION

Der Provisionsanspruch von LUTTER entsteht, sobald durch die Vermittlung oder den Nachweis ein Hauptvertrag zu Stande kommt.

Für die Entstehung des Anspruchs ist die Mitursächlichkeit von LUTTER am Abschluss des Hauptvertrages ausreichend.

Der Anspruch von LUTTER auf Zahlung der vereinbarten Provision wird 14 Tage nach Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig.

Über die vereinbarte Provision erfolgt eine ordnungsgemäße Rechnungslegung seitens LUTTER. Die Rechnungslegung erfolgt auf Grund einer abgeschlossenen Provisionsbestätigung oder – falls nichts anderes vereinbart worden ist – nach der im Angebot bzw. in der Offerte ausgewiesenen Maklerprovision. Ist der Vertragspartner Verbraucher im Sinne des § 13 BGB und liegt eine Doppeltätigkeit im Sinne des § 7 der AGB im Rahmen einer Maklertätigkeit zum Nachweis oder der Vermittlung eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus vor, entspricht die vom Vertragspartner zu leistende Provision der Höhe nach der vom Verkäufer zu leistenden Provision.

Der Provisionsanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder auf Grund des Nachweises durch LUTTER der Abschluss des Hauptvertrages zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag erreicht wird.

Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der Vertragspartner den Maklervertrag widerruft (ausgenommen ein wirksamer Widerruf nach dem Widerrufsrecht gemäß § 6 der AGB) oder sich auf andere Weise von diesem Vertrag löst (z. B. Kündigung, Anfechtung).

Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der Hauptvertrag auf Grund eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts rückabgewickelt wird oder aus anderen in der Person des Vertragspartners liegenden Gründen rückgängig gemacht, nicht erfüllt oder von Vertragsbeginn an rückwirkend unwirksam wird. Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch von LUTTER ebenfalls nicht.

Bei notarieller Beurkundung des Hauptvertrages wird der Vertragspartner alles Zumutbare unternehmen, um eine rechtlich wirksame Maklercourtageklausel in den Hauptvertrag

aufzunehmen. LUTTER hat, sofern der Hauptvertrag einer notariellen Beurkundung bedarf, Anspruch auf Erhalt des notariell zu beurkundenden Kaufvertragsentwurfes.

§ 6 WIDERRUFSRECHT FÜR VERBRAUCHER

Ist der Vertragspartner Verbraucher nach § 13 BGB, hat er das Recht die zum Zustandekommen des Maklervertrags führende Erklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen formlos gegenüber LUTTER zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beginnt mit Abschluss des Maklervertrages, frühestens jedoch mit Erhalt dieser Belehrung.

Die Ausübung des Widerrufsrechts muss mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über den Entschluss, den Maklervertrag zu widerrufen, erfolgen. Dafür kann das als **Anlage 1** beigefügte **Muster-Widerrufsformular** verwendet werden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung der Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist an LUTTER. Der Widerruf ist zu richten an:

LUTTER Immobilien Unternehmensgesellschaft mbH

Kröpeliner Str. 57

18055 Rostock

Telefon: +49 381 499 85 0

Telefax: +49 381 499 85 60

E-Mail: info@lutter.net

Im Fall eines wirksamen Widerrufs ist der Verbraucher an den Maklervertrag nicht gebunden. Beiderseits bereits empfangene Leistungen sind zurück zu gewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen herauszugeben.

Bereits vom Verbraucher an LUTTER geleistete Zahlungen werden von dieser spätestens nach 14 Tagen an ihn zurückerstattet.

Widerruft der Vertragspartner den Maklervertrag, so schuldet er LUTTER Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen, wenn der Vertragspartner ausdrücklich verlangt hat, dass LUTTER mit ihrer Dienstleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt (§ 357 Abs. 8 BGB).

Das Widerrufsrecht erlischt, wenn LUTTER die Dienstleistung vollständig erbracht und mit der Ausführung ihrer Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Vertragspartner dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch LUTTER verliert.

Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor LUTTER den Vertragspartner entsprechend der Vorschrift des Art. 246a § 1 EGBGB unterrichtet hat.

Das Widerrufsrecht des Vertragspartners erlischt gemäß § 356 Abs. 3 S. 2 BGB nach einem Jahr und 14 Tagen nach Vertragsabschluss endgültig, auch wenn keine oder nur eine unvollständige Widerrufsbelehrung durch LUTTER erteilt wurde.

§ 7 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche des Vertragspartners aus dem Maklervertrag, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche des Vertragspartners aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) sowie die Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung zur Erreichung des Ziels des Vertrags notwendig sind. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Makler nur

auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden, wenn dieser einfach fahrlässig verursacht wurde, es sei denn, es handelt sich um Schadensersatzansprüche des Vertragspartners aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Die vorgenannten Einschränkungen gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen von LUTTER, wenn Ansprüche direkt gegen diese geltend gemacht werden.

Eine Beweislastumkehr zum Nachteil des Vertragspartners ist mit der vorstehenden Klausel nicht verbunden.

§ 8 DOPPELTÄTIGKEIT

LUTTER darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden. Bei der Gewerberaumvermietung darf LUTTER sowohl für den Mieter als auch den Vermieter tätig werden. In den Fällen der vorstehenden Sätze 1 und 2 ist die Tätigkeit für den Kauf- bzw. Mietinteressenten auf den Nachweis von Objekten beschränkt, wenn LUTTER bereits im Rahmen eines Makler-Allein-Auftrags für den Verkäufer bzw. Vermieter mit der Vertragsvermittlung beauftragt ist.

§ 9 AUFWENDUNGSERSATZ

Der Vertragspartner ist verpflichtet, die LUTTER in Erfüllung des Auftrages entstandenen, tatsächlich nachzuweisenden Aufwendungen zu erstatten, wenn ein Hauptvertrag nicht zu Stande kommt.

Zu den erstattungsfähigen Aufwendungen gehören insbesondere Kosten für Insertionen, Telefon, Telefax, Porto sowie Kosten für Besichtigungsfahrten. Beim Auftrag eines Wohnungssuchenden ist der Aufwendersatz auf maximal 25 € begrenzt.

§ 10 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND

Ist der Vertragspartner Kaufmann, wird hiermit zwischen ihm und LUTTER als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Maklervertrag sowie als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten der Geschäftssitz von LUTTER vereinbart. Gleiches gilt, wenn es sich bei dem Vertragspartner um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt oder sich der Wohnsitz des Vertragspartners außerhalb der Bundesrepublik Deutschland befindet.

Das am Erfüllungsort geltende Recht ist maßgebend für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Vertragspartner, der Unternehmer ist, und LUTTER, und zwar auch dann, wenn der Rechtsstreit im Ausland geführt wird.

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

- LUTTER Immobilien Unternehmensgesellschaft mbH
Kröpeliner Str. 57
18055 Rostock
Telefax: +49 381 499 85 60
E-Mail: info@lutter.net
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
- Bestellt am (*)/erhalten am (*):
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.