AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen

1.1 Für die Geschäftsbeziehung zwischen FALKENGUT, einer Marke der FALKENKONTOR GmbH, Bahnhofstraße 73, 35390 Gießen (im Folgenden kurz „MAKLER“ genannt) und dem Empfänger der Leistungen (im Folgenden kurz „KUNDE“ genannt, zusammen hier auch als die „PARTEIEN“ bezeichnet), insbesondere im Hinblick auf Verträge über den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages über eine Immobilie, über die Vermittlung eines solchen Vertrages sowie über damit verbundene Bewertungs- und Vermarktungsleistungen (nachfolgend kurz „Leistungen“ genannt) gelten ausschließlich diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

1.2 Der MAKLER ist Inhaber der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO, erteilt durch [Erlaubnisbehörde eintragen]. Seine Tätigkeit unterliegt den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

1.3 KUNDE im Sinne dieser Bedingungen ist sowohl der Eigentümer, Verkäufer oder Vermieter, der den MAKLER mit der Bewertung oder Vermarktung einer Immobilie beauftragt (nachfolgend „AUFTRAGGEBER“), als auch der Kauf-, Miet- oder Pachtinteressent, der Leistungen des MAKLERS in Anspruch nimmt (nachfolgend „INTERESSENT“). Bestimmungen, die nur für eine dieser Gruppen gelten, sind ausdrücklich bezeichnet.

1.4 Verbraucher ist jede natürliche Person, die den Vertrag zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können (§ 13 BGB). Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss des Vertrages in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt (§ 14 BGB).

1.5 Widersprechende, abweichende oder ergänzende Allgemeine Geschäftsbedingungen des KUNDEN werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der MAKLER stimmt deren Geltung ausdrücklich in Textform zu. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten auch dann, wenn der MAKLER in Kenntnis entgegenstehender oder von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichender Bedingungen des KUNDEN Leistungen vorbehaltlos ausführt.

1.6 Maßgeblich ist die jeweils bei Vertragsschluss gültige Fassung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des MAKLERS.

1.7 Sofern in den nachfolgenden Bestimmungen das generische Maskulinum verwendet wird, gilt dies einzig und allein aus Gründen der Einfachheit, ohne dass damit irgendeine Wertung verbunden ist.

2. Leistungen

2.1 Der MAKLER erbringt den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages über eine Immobilie und/oder die Vermittlung eines solchen Vertrages sowie die damit im Zusammenhang stehenden Leistungen, insbesondere Wertindikation, Aufbereitung der Objektunterlagen, Erstellung von Exposé und Bildmaterial, Schaltung von Inseraten und Werbeanzeigen, Vorqualifizierung von Interessenten, Durchführung von Besichtigungen, Verhandlungsbegleitung sowie die Koordination bis zur Beurkundung beziehungsweise Vertragsunterzeichnung und Übergabe.

2.2 Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus der individuellen Absprache zwischen MAKLER und KUNDE, hilfsweise aus dem Maklerauftrag, dem Angebot oder dem Exposé.

2.3 Die PARTEIEN sind sich darüber einig, dass der MAKLER dem KUNDEN gegenüber ausdrücklich keinen konkreten quantitativen und/oder wirtschaftlichen Erfolg schuldet. Insbesondere schuldet der MAKLER weder eine bestimmte Anzahl an Anfragen, Besichtigungen oder Kaufangeboten noch die Erzielung eines bestimmten Preises noch einen Vertragsabschluss innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

2.4 Art, Umfang, Zeitpunkt und Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen bestimmt der MAKLER nach pflichtgemäßem Ermessen. Ihm steht insoweit ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.

2.5 Der MAKLER ist berechtigt, sich zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten der Hilfe Dritter, also aller vertraglichen Erfüllungsgehilfen und Subunternehmer, zu bedienen; dies gilt insbesondere für Untermakler, Fotografen, Grafiker, Media-Agenturen sowie Dienstleister für Grundrisse, Home Staging und Datenräume.

2.6 Plattformen und Portale (zum Beispiel ImmoScout24, Immowelt, Kleinanzeigen, Meta, Google oder dergleichen) können Inserate und Werbekampagnen des MAKLERS im Einzelfall ablehnen, unterbrechen oder ohne Nennung von Gründen aussetzen. Ebenso können Plattform-Accounts, Werbekonten und/oder Business Manager des MAKLERS temporär oder permanent gesperrt werden. Der MAKLER hat hierauf keinen Einfluss. Der Vergütungsanspruch des MAKLERS bleibt insoweit unberührt.

2.7 Der MAKLER ist berechtigt, für beide Seiten des Hauptvertrages tätig zu werden (Doppeltätigkeit), soweit dies gesetzlich zulässig ist; er zeigt die Doppeltätigkeit an. Die §§ 656c und 656d BGB bleiben unberührt.

2.8 Der MAKLER erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Versicherungs-, Bau- oder Sachverständigenberatung. Solche Leistungen sind den jeweils befugten Berufsträgern vorbehalten.

3. Vertragsschluss

3.1 Die Präsentation von Objekten und Leistungen auf der Webseite, in Immobilienportalen, in sozialen Netzwerken oder in Werbeanzeigen stellt kein verbindliches Angebot des MAKLERS auf Abschluss eines Vertrages dar. Der KUNDE wird hierdurch lediglich aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

3.2 Der Vertragsschluss zwischen dem MAKLER und dem KUNDEN kann fernmündlich (insbesondere per Video bzw. Videochat und/oder Telefon), in Textform (z. B. per E-Mail) oder schriftlich erfolgen. Maklerverträge, die den Nachweis oder die Vermittlung der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zum Gegenstand haben, bedürfen abweichend hiervon der Textform (§ 656a BGB).

3.3 Soweit nicht Ziffer 3.2 Satz 2 die Textform verlangt, kommt ein Maklervertrag mit dem INTERESSENTEN auch dadurch zustande, dass dieser in Kenntnis des Provisionsverlangens des MAKLERS, das sich insbesondere aus dem Inserat, dem Exposé, dem Anschreiben oder der Webseite ergibt, dessen Leistungen in Anspruch nimmt, insbesondere ein Exposé oder Objektunterlagen anfordert oder einen Besichtigungstermin wahrnimmt.

3.4 Im Fall von fernmündlich abgeschlossenen Verträgen zwischen dem MAKLER und dem KUNDEN willigt der KUNDE ein, dass der MAKLER das Telefonat und/oder die Video-Konferenz mit diesem zu Beweis- und Dokumentationszwecken aufzeichnet.

3.5 Der KUNDE erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, keine Login-Benutzernamen, Passwörter, Materialien, Objektunterlagen und Links, auf die der KUNDE im Rahmen dieses Vertrages Zugriff erhält, an Dritte weiterzugeben. Jeder Verstoß wird verfolgt und führt zu möglichen Schadensersatzansprüchen.

4. Provision

4.1 Für die Leistungen des MAKLERS gilt die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gemäß Maklerauftrag, Angebot, Inserat oder Exposé geltende Provision. Sämtliche Provisionsangaben verstehen sich einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

4.2 Der Provisionsanspruch entsteht, wenn infolge des Nachweises oder der Vermittlung des MAKLERS der Hauptvertrag zustande kommt. Mitursächlichkeit der Maklerleistung genügt.

4.3 Der Provisionsanspruch entsteht auch dann in voller Höhe, wenn der Hauptvertrag mit einem gegenüber der ursprünglichen Absicht abweichenden Inhalt zustande kommt, sofern der wirtschaftliche Erfolg gleichwertig ist. Das gilt insbesondere, wenn statt des nachgewiesenen ein anderes Objekt desselben Eigentümers erworben oder angemietet wird, wenn statt eines Mietvertrages ein Kaufvertrag geschlossen wird oder umgekehrt, wenn statt des Volleigentums ein Miteigentumsanteil oder ein Erbbaurecht erworben wird, wenn Anteile an einer Gesellschaft erworben werden, deren Vermögen im Wesentlichen aus dem Objekt besteht, oder wenn der Hauptvertrag durch Angehörige im Sinne des § 15 AO, durch ein verbundenes Unternehmen oder durch einen sonstigen vom KUNDEN eingeschalteten Dritten geschlossen wird.

4.4 Ist dem KUNDEN das nachgewiesene Objekt bereits bekannt (Vorkenntnis), so hat er dies dem MAKLER unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von sieben Tagen nach Zugang des Nachweises, in Textform unter Angabe der Bezugsquelle und des Zeitpunkts der

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Kenntniserlangung mitzuteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt als durch den MAKLER nachgewiesen; dem KUNDEN bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ihm das Objekt gleichwohl bereits bekannt war.

4.5 Wird der MAKLER bei einem Kaufvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, an dem ein Verbraucher als Käufer beteiligt ist, für beide Parteien tätig, so kann er sich eine Provision nur von beiden Parteien in gleicher Höhe versprechen lassen (§ 656c BGB).

4.6 Hat sich in den Fällen des § 656d BGB nur eine Partei des Hauptvertrages zur Zahlung der Provision verpflichtet, so ist eine Vereinbarung mit dem Verbraucher als der anderen Partei nur wirksam, soweit dieser höchstens die Hälfte der vereinbarten Provision zu zahlen hat; sie wird erst fällig, wenn die verpflichtete Partei nachweislich ihren Anteil gezahlt hat.

4.7 Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der Hauptvertrag innerhalb von zwölf Monaten nach Beendigung des Maklervertrages mit einem Interessenten zustande kommt, den der MAKLER während der Vertragslaufzeit nachgewiesen oder vermittelt hat.

4.8 Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen besteht nur, soweit dies ausdrücklich vereinbart ist (§ 652 Abs. 2 BGB). Ziffer 6.5 bleibt unberührt.

4.9 Der KUNDE kann nur mit rechtskräftig festgestellten oder unbestrittenen Forderungen ein Aufrechnungsrecht oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben bzw. geltend machen.

5. Fälligkeit, Zahlung und Verzug

5.1 Die Provision ist verdient und fällig mit dem wirksamen Zustandekommen des Hauptvertrages, bei beurkundungsbedürftigen Verträgen mit der notariellen Beurkundung. Sie ist ohne Abzug innerhalb von sieben Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.

5.2 Die Zahlung erfolgt ausschließlich bargeldlos auf das in der Rechnung genannte Konto des MAKLERS. Barzahlungen sind ausgeschlossen.

5.3 Ist der KUNDE mit fälligen Zahlungen in Verzug, behält sich der MAKLER das Recht vor, weitere Leistungen bis zum Ausgleich der fälligen Zahlungen nicht auszuführen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Verzugsregelungen, insbesondere § 288 BGB.

5.4 Die nachträgliche einvernehmliche Aufhebung, die Rückabwicklung oder die Nichtdurchführung des Hauptvertrages aus Gründen, die der MAKLER nicht zu vertreten hat, lassen den Provisionsanspruch unberührt. Etwas anderes gilt, wenn der Hauptvertrag von Anfang an unwirksam ist, wirksam angefochten wird oder unter einer auflösenden Bedingung steht, die eintritt.

5.5 Unterlässt der KUNDE eine notwendige Mitwirkungshandlung und verhindert hierdurch die Leistungserbringung durch den MAKLER, bleibt der Vergütungsanspruch des MAKLERS grundsätzlich unberührt.

6. Alleinauftrag und Vertragslaufzeit

6.1 Ein Alleinauftrag kommt nur durch ausdrückliche Vereinbarung in Textform zustande.

6.2 Während der Laufzeit eines Alleinauftrages verpflichtet sich der AUFTRAGGEBER, keinen weiteren Makler mit der Vermarktung des Objekts zu beauftragen und keine eigenen Vermarktungsanzeigen zu schalten oder schalten zu lassen.

6.3 Der Alleinauftrag wird für die Dauer von sechs Monaten geschlossen. Wird er nicht spätestens vier Wochen vor Ablauf in Textform gekündigt, verlängert er sich auf unbestimmte Zeit; er kann dann von beiden PARTEIEN jederzeit mit einer Frist von einem Monat in Textform gekündigt werden.

6.4 Das Recht des AUFTRAGGEBERS, das Objekt selbst zu veräußern oder zu vermieten, bleibt bestehen. Der AUFTRAGGEBER ist jedoch verpflichtet, den MAKLER über jede eigene Verkaufs- oder Vermietungsverhandlung sowie über jede Direktanfrage unverzüglich in Textform zu unterrichten und Interessenten an den MAKLER zu verweisen.

6.5 Verletzt der AUFTRAGGEBER die Pflichten aus den Ziffern 6.2 oder 6.4, so hat er dem MAKLER die bis dahin entstandenen, nachgewiesenen Aufwendungen zu ersetzen. Weitergehende gesetzliche Ansprüche des MAKLERS, insbesondere auf Schadensersatz, bleiben unberührt.

6.6 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide PARTEIEN unberührt.

7. Pflichten des AUFTRAGGEBERS

7.1 Der AUFTRAGGEBER stellt sicher, dass der MAKLER zu jedem Zeitpunkt über alle erforderlichen Informationen und Unterlagen verfügt, die zum Erreichen eines bestmöglichen Vermarktungsergebnisses erforderlich sind, insbesondere Grundbuchauszug, Flurkarte, Grundrisse, Bau- und Wohnflächenberechnung, Teilungserklärung, Protokolle und Wirtschaftspläne der Eigentümergemeinschaft, Miet- und Pachtverträge, Nebenkostenaufstellungen, Nachweise über Modernisierungen sowie den Energieausweis. Ist der MAKLER daran gehindert, die vereinbarten Leistungen zu erbringen, und resultieren die Hinderungsgründe aus der Sphäre des AUFTRAGGEBERS, bleibt der Vergütungsanspruch des MAKLERS unberührt.

7.2 Der AUFTRAGGEBER ist für sämtliche von ihm überlassenen Inhalte und Angaben verantwortlich und hat zu gewährleisten, dass diese richtig und vollständig sind, nicht durch Rechte Dritter belastet sind und nicht gegen geltendes Recht verstoßen. Der MAKLER ist nicht zur Prüfung der Inhalte verpflichtet.

7.3 Der AUFTRAGGEBER stellt sicher, dass ein gültiger Energieausweis nach den §§ 80 ff. GEG rechtzeitig vor Veröffentlichung der ersten Anzeige vorliegt, und verantwortet dessen inhaltliche Richtigkeit. Er stellt den MAKLER von sämtlichen Bußgeldern und Ansprüchen Dritter frei, die auf einem fehlenden, verspäteten oder unrichtigen Energieausweis beruhen.

7.4 Der AUFTRAGGEBER offenbart dem MAKLER unaufgefordert alle wertbildenden und wertmindernden Umstände, insbesondere bekannte Mängel, Feuchtigkeits- und Schädlingsschäden, Altlasten und Bodenverunreinigungen, Denkmalschutz, ungenehmigte bauliche Veränderungen und Nutzungen, Baulasten, Rechte Dritter, Vorkaufsrechte, Erbbaurechte, Wohnrechte, Nießbrauch, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse sowie Mietrückstände.

7.5 Der AUFTRAGGEBER sichert zu, über das Objekt verfügungsbefugt zu sein. Steht das Objekt im Eigentum mehrerer Personen oder einer Gesellschaft, versichert der AUFTRAGGEBER, zur Beauftragung des MAKLERS sowie zur Veräußerung bzw. Vermietung bevollmächtigt zu sein, und weist die Vollmacht auf Verlangen nach.

7.6 Der AUFTRAGGEBER unterrichtet den MAKLER unverzüglich über jede Änderung der Vermarktungsgrundlagen, insbesondere über eine Änderung des Preises, über die vorübergehende oder endgültige Rücknahme des Objekts vom Markt sowie über einen anderweitigen Abschluss.

7.7 Der AUFTRAGGEBER ermöglicht dem MAKLER und den von diesem vorqualifizierten Interessenten im erforderlichen Umfang den Zutritt zum Objekt und wirkt an Besichtigungsterminen mit.

7.8 Der AUFTRAGGEBER stellt den MAKLER von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die darauf beruhen, dass die von ihm gemachten Angaben unrichtig oder unvollständig waren oder dass er ihm bekannte offenbarungspflichtige Umstände verschwiegen hat.

8. Pflichten des INTERESSENTEN und Vertraulichkeit der Objektinformationen

8.1 Sämtliche Objektnachweise, Exposés, Adressangaben, Fotografien, Grundrisse, Videos und sonstigen Unterlagen des MAKLERS sind ausschließlich für den INTERESSENTEN persönlich bestimmt und streng vertraulich zu behandeln.

8.2 Die Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung des MAKLERS in Textform untersagt. Führt eine unbefugte Weitergabe dazu, dass ein Dritter den Hauptvertrag abschließt, so schuldet der INTERESSENT dem MAKLER Schadensersatz in Höhe der ihm hierdurch entgangenen Provision. Dem INTERESSENTEN bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder in wesentlich geringerer Höhe entstanden ist.

8.3 Der INTERESSENT ist nicht berechtigt, unter Umgehung des MAKLERS unmittelbar mit dem Eigentümer oder dessen Beauftragten in Verhandlungen über das nachgewiesene Objekt zu treten.

8.4 Der MAKLER ist berechtigt, vor der Durchführung einer Besichtigung einen Finanzierungsnachweis, eine Selbstauskunft oder eine

Bonitätsauskunft zu verlangen und die Besichtigung bis zu deren Vorlage zurückzustellen.

8.5 Der INTERESSENT hat die Angaben zu seiner Person, seiner Vertretungsbefugnis und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wahrheitsgemäß zu machen.

9. Geldwäscherechtliche Pflichten

9.1 Der MAKLER ist Verpflichteter im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 14 des Geldwäschegesetzes (GwG).

9.2 Der MAKLER ist daher gesetzlich verpflichtet, die Vertragsparteien des Hauptvertrages zu identifizieren, insbesondere ein gültiges Ausweisdokument einzusehen, hiervon eine Kopie zu fertigen und zu speichern, den wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln sowie abzuklären, ob es sich um eine politisch exponierte Person handelt.

9.3 Der KUNDE ist nach § 11 Abs. 6 GwG verpflichtet, dem MAKLER die hierfür erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich anzuzeigen.

9.4 Kommt der KUNDE seinen Mitwirkungspflichten nicht nach, ist der MAKLER gesetzlich verpflichtet, die Geschäftsbeziehung nicht zu begründen oder zu beenden. Der Vergütungsanspruch des MAKLERS bleibt hiervon unberührt, soweit der KUNDE die Nichterfüllung der Mitwirkungspflicht zu vertreten hat.

9.5 Der MAKLER ist gesetzlich verpflichtet, Verdachtsfälle unverzüglich der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) zu melden; eine Unterrichtung des KUNDEN über die Meldung ist ihm nach § 47 GwG untersagt. Eine solche Meldung stellt keine Verletzung vertraglicher Pflichten dar.

9.6 Die geldwäscherechtlichen Aufzeichnungen bewahrt der MAKLER für die gesetzliche Dauer von fünf Jahren auf.

10. Immobilienbewertung und Wertindikation

10.1 Bewertungen, Wertindikationen und Preiseinschätzungen des MAKLERS, auch solche, die unentgeltlich erstellt werden, sind unverbindliche marktorientierte Einschätzungen des voraussichtlich erzielbaren Preises.

10.2 Sie stellen ausdrücklich kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB und kein Sachverständigengutachten dar. Sie sind nicht dazu bestimmt und nicht geeignet, gegenüber Gerichten, Finanzbehörden, Banken, Versicherungen oder im Rahmen von Erbauseinandersetzungen, Zugewinnausgleichen oder Bilanzierungen als Nachweis verwendet zu werden.

10.3 Die Bewertung beruht auf den Angaben des KUNDEN sowie auf öffentlich zugänglichen Marktdaten. Eine Überprüfung dieser Angaben, eine bautechnische Untersuchung oder eine Bauteilöffnung findet nicht statt.

10.4 Der MAKLER haftet nicht dafür, dass der angegebene Wert oder Wertkorridor am Markt tatsächlich erzielt wird.

10.5 Die Erstellung einer Bewertung begründet für sich genommen weder einen Provisionsanspruch des MAKLERS noch eine Verpflichtung des KUNDEN zur Erteilung eines Vermarktungsauftrages.

11. Haftung auf Schadensersatz

11.1 Der MAKLER haftet, gleich aus welchem Rechtsgrund, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur nach Maßgabe der folgenden Regelungen.

11.2 Der MAKLER haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit des MAKLERS oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Daneben haftet der MAKLER für Schäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des MAKLERS oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für Schäden wegen der Nichteinhaltung einer vom MAKLER gegebenen Garantie oder zugesicherten Eigenschaft oder wegen arglistig verschwiegener Mängel. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

11.3 Der MAKLER haftet unter Begrenzung auf Ersatz des vertragstypischen vorhersehbaren Schadens für solche Schäden, die auf einer leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch ihn oder einen seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Vertragswesentliche Pflichten sind Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

11.4 Angaben zum Objekt beruhen auf den Informationen des Eigentümers oder sonstiger Dritter. Der MAKLER gibt diese Informationen weiter, ohne zu einer eigenen Überprüfung verpflichtet zu sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernimmt der MAKLER keine Haftung, es sei denn, ihm war die Unrichtigkeit bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt. Dem KUNDEN wird empfohlen, alle für seine Entscheidung wesentlichen Angaben vor Abschluss des Hauptvertrages selbst zu überprüfen.

11.5 Der MAKLER schuldet keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bauberatung. Empfehlungen von Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Sachverständigen, Finanzierungsvermittlern oder Handwerkern erfolgen unverbindlich und ohne Haftung für deren Leistungen; diese werden nicht als Erfüllungsgehilfen des MAKLERS tätig.

11.6 Ansprüche des KUNDEN gegen den MAKLER verjähren in zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der KUNDE von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Dies gilt nicht für Ansprüche nach Ziffer 11.2; insoweit verbleibt es bei den gesetzlichen Verjährungsfristen.

12. Urheber- und Nutzungsrechte

12.1 Sämtliche im Rahmen der Vertragserfüllung vom MAKLER erstellten oder zur Verfügung gestellten Inhalte, insbesondere Exposétexte, Fotografien, Luftbild- und Drohnenaufnahmen, Videos, virtuelle Rundgänge, Grundrisszeichnungen, Visualisierungen, Home-Staging- und Vermarktungskonzepte, sind urheberrechtlich geschützt und verbleiben beim MAKLER beziehungsweise bei dessen Lizenzgebern.

12.2 Der KUNDE erhält ein einfaches, nicht ausschließliches und nicht übertragbares Nutzungsrecht zur Nutzung dieser Inhalte während der Vertragslaufzeit und ausschließlich zum Zweck der Vermarktung des vertragsgegenständlichen Objekts. Jegliche Weitergabe, Vervielfältigung, Bearbeitung oder Unterlizenzierung, insbesondere an andere Makler, Portale oder Wettbewerber des MAKLERS, ist untersagt. Abweichungen hiervon bedürfen einer gesonderten Vereinbarung in Textform.

12.3 Mit Beendigung des Vertrages endet das Nutzungsrecht. Der KUNDE hat die Nutzung unverzüglich einzustellen, die Inhalte aus eigenen Veröffentlichungen zu entfernen und deren Entfernung bei beauftragten Dritten zu veranlassen.

12.4 Bei einem Verstoß gegen die Ziffern 12.2 oder 12.3 stehen dem MAKLER Ansprüche auf Unterlassung und Schadensersatz zu. Der Schadensersatz bemisst sich mindestens nach der marktüblichen Lizenzgebühr für die betreffende Nutzung.

12.5 Der AUFTRAGGEBER räumt dem MAKLER das Recht ein, sämtliche Marken, Logos, Objektbezeichnungen und Objektdaten im Rahmen der zu erbringenden Leistungen uneingeschränkt zu nutzen. Er stellt den MAKLER von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung geistigen Eigentums und/oder der Verwendung von Begriffen, Bildern oder Inhalten, die unzulässig und/oder mit Rechten Dritter belastet sind, vollumfänglich frei.

12.6 Der MAKLER ist berechtigt, anonymisierte Daten der Vermarktung und der Kampagnen zu erheben, auszuwerten und zu nutzen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht abschließend die Abbildung der Werbeanzeigen sowie der Kampagnenstrukturen und der Kampagnenstrategie.

12.7 Der MAKLER ist berechtigt, bei einer erfolgreichen Zusammenarbeit in der Presse, in Fachmagazinen sowie auf eigenen und fremden Werbeträgern mit dem Namen des KUNDEN und/oder der Bezeichnung des Objekts auf die für diesen erbrachte Leistung hinzuweisen und auf die Geschäftsbeziehung hinzuweisen. Der KUNDE kann dem jederzeit in Textform widersprechen.

13. Datenschutz, Geheimhaltung

13.1 Der KUNDE wird darauf hingewiesen, dass der MAKLER personenbezogene Bestands- und Nutzungsdaten in maschinenlesbarer Form im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses erhebt, verarbeitet und nutzt. Alle personenbezogenen Daten werden vertraulich behandelt. Einzelheiten ergeben sich aus der Datenschutzerklärung des MAKLERS.

13.2 Der KUNDE willigt ein, dass der MAKLER die zur Anbahnung und Durchführung des Hauptvertrages erforderlichen Daten an die jeweils andere Vertragspartei sowie an Notare, finanzierende Kreditinstitute, Verwalter und beteiligte Behörden weitergibt.

13.3 Die PARTEIEN verpflichten sich, die ihnen im Rahmen der Vertragsdurchführung bekannt gewordenen und nicht offenkundigen oder allgemein zugänglichen Informationen oder Unterlagen aus dem Bereich der anderen Partei vertraulich zu behandeln. Diese Geheimhaltungspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort.

14. Widerrufsrecht für Verbraucher

14.1 Verbrauchern steht ein gesetzliches Widerrufsrecht zu, wenn der Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes geschlossen wurde. Unternehmern im Sinne des § 14 BGB steht ein Widerrufsrecht nicht zu.

14.2 Der MAKLER beginnt vor Ablauf der Widerrufsfrist nur dann mit der Ausführung der Leistungen, wenn der Verbraucher dies ausdrücklich verlangt und zugleich seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den MAKLER erlischt.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht. Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FALKENKONTOR GmbH, FALKENGUT, Bahnhofstraße 73, 35390 Gießen, Telefon: +49 641 983 991 86, E-Mail: info@falkengut.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. 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 Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Erlöschen des Widerrufsrechts. Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An FALKENKONTOR GmbH, FALKENGUT, Bahnhofstraße 73, 35390 Gießen, E-Mail: info@falkengut.de:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Beauftragt am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

---

15. Allgemeine Bestimmungen

15.1 Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten mit Kaufleuten, juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögen aus Verträgen ist Gießen. Dasselbe gilt, wenn der KUNDE keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nach Vertragsschluss aus dem Inland verlegt.

15.2 Auf alle Streitigkeiten findet, unabhängig vom rechtlichen Grund, ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss aller Bestimmungen des Kollisionsrechts, die in eine andere Rechtsordnung verweisen, Anwendung. Zwingende verbraucherschützende Bestimmungen des Staates, in dem ein KUNDE als Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, bleiben unberührt.

15.3 Bei Bedarf werden von den PARTEIEN in Textform vereinbarte zusätzliche oder alternative Bestimmungen zur Vereinbarung ab dem Zeitpunkt ihrer Vereinbarung als Teil der Vereinbarung betrachtet. Individuelle Vereinbarungen der PARTEIEN gehen diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

15.4 Durch eine etwaige Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Klausel gilt dasjenige gültig vereinbart, was dem wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten steht. Dies gilt auch für die ergänzende Vertragsauslegung.

15.5 Der MAKLER behält sich das Recht vor, diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen jederzeit zu ändern, es sei denn, die Änderung ist für den KUNDEN nicht zumutbar. Gegenüber einem KUNDEN, der Unternehmer ist, gilt: Der MAKLER benachrichtigt den KUNDEN rechtzeitig in Textform und weist dabei gesondert auf die nachfolgende Folge hin; widerspricht der KUNDE den neuen Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Benachrichtigung, gelten die geänderten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als vom KUNDEN angenommen. Gegenüber einem KUNDEN, der Verbraucher ist, werden geänderte Allgemeine Geschäftsbedingungen nur mit dessen ausdrücklicher Zustimmung Vertragsbestandteil; im Übrigen bleibt es für bereits geschlossene Verträge bei der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

15.6 Der MAKLER ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet (§ 36 VSBG).

15.7 Stand dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen: August 2026.