

**Allgemeine Geschäftsbedingungen
für Untermaklerverträge
für Vermietung und Verkauf**

§ 1

Geltungsbereich

- 1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „**Untermakler-AGB**“) gelten für den gesamten Geschäftsverkehr zwischen der PIPPING Immobilien GmbH (nachfolgend „**PIPPING Immobilien**“) und dem Untermakler, auch wenn sie bei späteren Verträgen mit dem jeweiligen Untermakler nicht erwähnt werden.
- 1.2. Diese Untermakler-AGB gelten unabhängig von der Art des Zustandekommens des Vertrags.
- 1.3. Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Untermakler, einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Untermakler-AGB. Für den Inhalt derartiger Vereinbarungen ist, vorbehaltlich des Gegenbeweises, eine schriftliche Vereinbarung oder eine schriftliche Bestätigung der PIPPING Immobilien maßgebend. Rechtserhebliche Erklärungen und Anzeigen des Untermaklers (z.B. Fristsetzung, Mahnung, Kündigung, Rücktritt) sind schriftlich abzugeben. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 1.4. Entgegenstehende, zusätzliche oder von diesen Untermakler-AGB abweichende allgemeine Geschäftsbedingungen des Untermaklers werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, PIPPING Immobilien hat deren Geltung ausdrücklich schriftlich zugestimmt. Sie erlangen auch nicht dadurch Geltung, dass PIPPING Immobilien – auch in Kenntnis der allgemeinen Geschäftsbedingungen des Untermaklers – Leistungen des Untermaklers in Anspruch nimmt oder Zahlungen leistet.
- 1.5. Rechte, die PIPPING Immobilien nach den gesetzlichen Vorschriften über diese Untermakler-AGB hinaus zustehen, bleiben unberührt.

§ 2

Vertragsschluss

- 2.1. Der Vertrag zwischen dem Makler und dem Untermakler kommt durch Annahme eines schriftlichen Auftrags des Maklers durch den Untermakler zustande.
- 2.2. Es steht dem Untermakler frei, einen Auftrag des Maklers abzulehnen.

- 2.3. PIPPING Immobilien ist berechtigt, einen Auftrag bis zu dessen endgültigen Annahme oder Ablehnung durch den Untermakler durch formlose Erklärung diesem gegenüber zu widerrufen.

§ 3

Gemeinsame Rechte und Pflichten

- 3.1. Die Parteien versichern, dass sie über die erforderlichen Qualifikationen zur gewissenhaften Ausübung des Berufes als Immobilienmakler und über die Genehmigung nach § 34c GewO verfügen.
- 3.2. Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche ihnen vorliegenden Informationen und für die Vermarktung und den Verkauf oder die Vermietung des in dem mit dem Untermakler geschlossenen Vertrag bezeichneten Grundstücks und/oder der Immobilie (nachfolgend „**Vertragsobjekt**“) relevanten Unterlagen der jeweils anderen Partei vollständig und richtig zur Verfügung zu stellen.

§ 4

Pflichten des Untermaklers

- 4.1. Der Untermakler ist verpflichtet, PIPPING Immobilien über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu unterrichten.
- 4.2. Kosten, die dem Untermakler im Rahmen der Erfüllung seiner Pflichten aus dem Untermaklervertrag entstehen, sind von ihm selbst zu tragen. Ein Anspruch auf Ersatz etwaiger Aufwendungen gegenüber PIPPING Immobilien besteht nicht.

§ 5

Vergütung

- 5.1. PIPPING Immobilien verpflichtet sich, an den Untermakler die in dem Vertrag vereinbarte Vergütung in der vereinbarten Höhe zu zahlen.
- 5.2. Im Übrigen hat der Untermakler keinen Anspruch auf eine darüberhinausgehende Vergütung oder Aufwendersatz.

§ 6

Vertragslaufzeit und Kündigung

- 6.1. Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung des Untermaklervertrags durch beide Parteien und endet, wenn der Auftrag endet. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.

- 6.2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund stellt insbesondere dar:
- 6.2.1. Der Untermakler kommt trotz schriftlicher Aufforderung und erfolglosem Setzen einer angemessenen Frist seinen vertraglichen Pflichten nicht nach.
 - 6.2.2. Der Untermakler verstößt im Zusammenhang mit der Ausführung von Leistungen in erheblichem Umfang oder in schwerwiegendem Maße gegen straf- und bußgeldbewehrte öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Vorgaben.
 - 6.2.3. Der Untermakler lehnt die Erfüllung einer oder mehrerer vertraglicher Pflichten endgültig ab.
- 6.3. Die Kündigung erfolgt schriftlich und im Fall einer Kündigung aus wichtigem Grund unter Angabe des Kündigungsgrundes.
- 6.4. Die Verpflichtungen der Parteien aus § 9 bleiben auch nach Beendigung des Vertrages in Kraft. Dies gilt auch im Falle einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

§ 7

Beigestellte Unterlagen, Zeichnungen und andere Materialien

Alle Unterlagen, Zeichnungen und Muster, die dem Untermakler für die Abgabe eines Angebots oder die Vertragserfüllung durch Untermakler überlassen werden, bleiben im Eigentum von PIPING Immobilien; das Urheberrecht sowie alle anderen daran bestehenden gewerblichen Schutzrechte von PIPING Immobilien bleiben vorbehalten. Der Untermakler ist nicht berechtigt, darin enthaltene Informationen, Ideen oder sonstiges Know-How zu anderen Zwecken als der Angebotserstellung oder Vertragserfüllung zu benutzen. Letzteres gilt nur dann nicht, wenn die Informationen, Ideen oder sonstiges Know-How dem Untermakler bereits vor Erhalt von PIPING Immobilien bekannt waren oder er diese zu einem späteren Zeitpunkt auf anderem Wege rechtmäßig erhalten hat. Die Unterlagen, Zeichnungen und Muster sind auf Verlangen - wenn es nicht zu einem Auftrag kommt, unaufgefordert - unverzüglich samt aller Abschriften und Vervielfältigungen an PIPING Immobilien herauszugeben, soweit nicht der Untermakler ein berechtigtes Interesse daran hat, einzelne der Unterlagen zurückzubehalten. Satz 1 und 2 gelten entsprechend für die von dem Untermakler nach besonderen Angaben von PIPING Immobilien angefertigten Zeichnungen und sonstigen Unterlagen.

- 7.1. Soweit PIPING Immobilien durch einen Verstoß des Untermaklers gegen vorstehende Verpflichtungen dieser Ziffer 7 ein Schaden entsteht, ist der Untermakler zu dessen Ersatz verpflichtet, es sei denn, der Untermakler hat die Pflichtverletzung nicht zu vertreten.

§ 8

Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

Gegenansprüche des Auftraggebers berechtigen diesen nur dann zur Aufrechnung oder zur Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber dem Provisionsanspruch nach § 5 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

Kundenschutz

- 9.1. Dem Untermakler verpflichtet sich, während der Laufzeit des Vertrages und innerhalb einer Schutzfrist von 24 Monaten nach Ablauf des Vertrages, keinen eigenen Maklervertrag mit Personen zu schließen, die von PIPING Immobilien als Auftraggeber oder während der Vertragslaufzeit als potentielle Auftraggeber geführt werden, oder Kontakt mit diesen aufzunehmen, um einen Maklerauftrag zu erlangen. Dieser Kundenschutz gilt sowohl für die Verkäufer- und Vermieterseite als auch für die Käufer- und Mieterseite.
- 9.2. Gleiches gilt, sofern ein Untermaklervertrag nicht bzw. noch nicht zustande gekommen ist, und der Untermakler das ihm durch PIPING Immobilien angetragene Geschäft vor dem Angebot durch PIPING Immobilien nicht kannte.
- 9.3. Verstößt der Untermakler während der Laufzeit des in § 9.1 und § 9.2 vereinbarten Kundenschutzes gegen diesen, ist er vorbehaltlich des Nachweises eines weitergehenden Schadens zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000,00 für jeden Fall der Zuwiderhandlung verpflichtet. Im Fall eines vorsätzlichen Verstoßes verpflichtet sich der Untermakler zur Zahlung der Vertragsstrafe unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs.

Der Untermakler hat dabei für ein Fehlverhalten von eigenen Mitarbeitern, Erfüllungsgehilfen oder sonst vom Untermakler eingeschalteten Personen wie für eigenes Fehlverhalten einzustehen. Die Beweislast für das Vorliegen einer Zuwiderhandlung liegt bei PIPING Immobilien. Die Beweislast dafür, dass eine derartige Zuwiderhandlung nicht schuldhaft erfolgte, obliegt dem Untermakler.

- 9.4. Die Geltendmachung eines weiteren, darüber hinausgehenden Schadensersatzanspruchs bleibt unberührt; die Vertragsstrafe wird auf einen möglichen Schadensersatzanspruch von PIPING Immobilien angerechnet.

§ 10

Schlussbestimmungen

- 10.1. Sofern der Untermakler Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist der Geschäftssitz von PIPING Immobilien in Wentorf bei Hamburg ausschließlicher - auch internationaler - Gerichtsstand für alle sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten. Entsprechendes gilt, wenn der Untermakler Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist. PIPING Immobilien ist allerdings berechtigt, den Untermakler auch an dem Gerichtsstand des Untermaklers oder an jedem anderen zulässigen Gerichtsstand zu verklagen.
- 10.2. Erfüllungsort für sämtliche Leistungen des Untermaklers und von PIPING Immobilien ist der Sitz von PIPING Immobilien in Reinbek.
- 10.3. Diese Untermakler-AGB und die gesamten Rechtsbeziehungen des Untermaklers zu PIPING Immobilien unterliegen dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 10.4. Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit gesetzlich nicht ein strengeres Formerfordernis besteht. Dieses gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses. Abweichend davon sind auch formlos getroffene Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags wirksam, wenn sie Individualabreden im Sinne von § 305 b BGB sind. Diese Individualabreden sind zur Beweiserleichterung grundsätzlich nachträglich schriftlich niederzulegen.
- 10.5. Sollte eine Bestimmung in diesen Untermakler-AGB oder eine Bestimmung des Vertrags ganz oder teilweise gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen oder aus sonstigen Gründen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieser Untermakler-AGB oder des Vertrages nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch diejenige wirksame ersetzt, die dem am nächsten kommt, was die Parteien bei Vertragsschluss im wirtschaftlichen Sinne gewollt haben. Entsprechendes gilt auch für den Fall einer Vertragslücke.