



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Curto Immobilien
Inhaber: Filippo Curto

Gültigkeit Seit: Januar 2025

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Maklerleistungen der Curto Immobilien, Inhaber Filippo Curto, Wachtelweg 9, 74626 Bretzfeld, nachfolgend „Makler“ genannt.
2. Sie gelten gegenüber Verbrauchern und Unternehmern, soweit im Einzelfall keine abweichenden individuellen Vereinbarungen getroffen wurden.
3. Individuelle Vereinbarungen zwischen dem Makler und dem Kunden haben Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
4. Entgegenstehende oder abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn der Makler ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zugestimmt hat.

§ 2 Tätigkeit des Maklers

1. Der Makler erbringt insbesondere den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen sowie die Vermittlung von Verträgen über Immobilien.
2. Gegenstand der Tätigkeit können insbesondere Grundstücke, Wohnimmobilien, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien sowie Miet- und Pachtobjekte sein.
3. Die Tätigkeit des Maklers kann sowohl den Nachweis als auch die Vermittlung umfassen.
4. Ein Anspruch auf eine erfolgreiche Vermittlung oder auf den Abschluss eines Hauptvertrages besteht nicht.
5. Der Makler ist berechtigt, für mehrere Parteien eines Rechtsgeschäfts tätig zu werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist und insbesondere die gesetzlichen Vorschriften über die Verteilung der Maklerkosten eingehalten werden.

§ 3 Zustandekommen des Maklervertrages

1. Ein Maklervertrag kommt durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen dem Kunden und dem Makler zustande.
2. Der Maklervertrag kann, soweit gesetzlich zulässig, insbesondere in Textform, beispielsweise per E-Mail, über ein Immobilienportal oder über ein anderes elektronisches Kommunikationsmittel, geschlossen werden.
3. Bei Maklerverträgen über die Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus gilt die gesetzlich vorgeschriebene Textform gemäß § 656a BGB.
4. Die Veröffentlichung eines Immobilienangebots auf der Internetseite des Maklers, auf Immobilienportalen oder in sonstigen Medien stellt grundsätzlich noch kein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages dar.
5. Soweit im Zusammenhang mit einem Immobilienangebot besondere Vertragsbedingungen, eine Provisionsvereinbarung oder eine Widerrufsbelehrung zur Verfügung gestellt werden, gelten diese ergänzend und gehen bei Widersprüchen diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

§ 4 Maklernachweis und Vermittlung

1. Der Makler weist dem Kunden die Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages nach oder führt die Vertragsparteien zum Zwecke des Abschlusses eines Hauptvertrages zusammen.

2. Die vom Makler zur Verfügung gestellten Informationen über ein Immobilienobjekt beruhen grundsätzlich auf Angaben des jeweiligen Eigentümers, Verkäufers, Vermieters, Auftraggebers oder sonstiger Dritter.
3. Der Makler bemüht sich um die sorgfältige und wahrheitsgemäße Aufbereitung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität von Angaben Dritter wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen.
4. Der Kunde ist verpflichtet, die für seine Kauf- oder Mietentscheidung maßgeblichen Angaben und Unterlagen eigenständig zu prüfen. Der Makler empfiehlt insbesondere bei rechtlichen, steuerlichen, baulichen oder technischen Fragen die Einschaltung entsprechender Fachleute.
5. Der Provisionsanspruch des Maklers bleibt unberührt, wenn der Hauptvertrag aufgrund des durch den Makler erbrachten Nachweises oder seiner Vermittlung zustande kommt.

§ 5 Provisionsanspruch

1. Die Höhe der Maklerprovision ergibt sich aus der jeweiligen, mit dem Kunden geschlossenen Provisionsvereinbarung.
2. Soweit für den jeweiligen Immobilienverkauf eine hälftige Teilung der Maklerprovision vereinbart wird, beträgt die Provision grundsätzlich: 3,00 % des notariell beurkundeten Kaufpreises zzgl. der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer für den Verkäufer und 3,00 % des notariell beurkundeten Kaufpreises zzgl. der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer für den Käufer.
3. Die vorgenannte Provisionsregelung gilt insbesondere für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser gegenüber Verbrauchern nur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften der §§ 656a bis 656d BGB.
4. Hat Curto Immobilien mit beiden Parteien eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag geschlossen und wird von beiden Parteien ein Maklerlohn verlangt, werden die Parteien in gleicher Höhe zur Zahlung des Maklerlohns verpflichtet, soweit § 656c BGB Anwendung findet.
5. Hat nur eine Partei des Kaufvertrages einen Maklervertrag mit Curto Immobilien abgeschlossen und wird die andere Partei an den Maklerkosten beteiligt, werden die gesetzlichen Vorgaben des § 656d BGB eingehalten.
6. Der Anspruch auf Maklerprovision entsteht grundsätzlich mit dem wirksamen Abschluss des Hauptvertrages, sofern der Hauptvertrag durch den Nachweis oder die Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist und die gesetzlichen Voraussetzungen für den Provisionsanspruch erfüllt sind.
7. Die Maklerprovision wird mit der Fälligkeit gemäß der jeweiligen Provisionsvereinbarung und den gesetzlichen Vorschriften zur Zahlung fällig.
8. Wird der Hauptvertrag aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zu anderen, jedoch wirtschaftlich vergleichbaren Bedingungen abgeschlossen, bleibt der Provisionsanspruch unberührt, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
9. Ein Provisionsanspruch besteht nicht allein aufgrund der Durchführung einer Besichtigung, sofern nicht ausdrücklich und wirksam etwas anderes vereinbart wurde.

§ 6 Besichtigungen

1. Besichtigungen erfolgen grundsätzlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

2. Der Makler ist berechtigt, vor Durchführung einer Besichtigung angemessene Angaben zum Interessenten und zum beabsichtigten Erwerb bzw. zur beabsichtigten Anmietung abzufragen.
3. Soweit sachlich erforderlich und rechtlich zulässig, kann der Makler vor einer Besichtigung oder im weiteren Verlauf der Geschäftsbeziehung zusätzliche Informationen oder Nachweise verlangen.
4. Hierzu können insbesondere Angaben zur Person, zur Finanzierung, zum Eigenkapital oder zum beabsichtigten Nutzungszweck gehören.
5. Die Anforderung solcher Informationen erfolgt insbesondere bei konkretem und nachvollziehbarem Interesse an der Immobilie und unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

§ 7 Identifizierung und Geldwäschegesetz

1. Curto Immobilien ist als Immobilienmakler zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GwG) verpflichtet.
2. Soweit eine Identifizierung nach dem GwG erforderlich ist, hat der Kunde die hierfür notwendigen Angaben und geeigneten Nachweise zur Verfügung zu stellen.
3. Die Identifizierung kann insbesondere durch Vorlage eines gültigen amtlichen Ausweisdokumentes erfolgen.
4. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder sonstigen Vereinigungen können zusätzlich Angaben und Nachweise zur Vertretungsberechtigung sowie zu den Eigentums- und Kontrollverhältnissen und zu den wirtschaftlich Berechtigten erforderlich sein.
5. Der Makler ist berechtigt und, soweit gesetzlich vorgeschrieben, verpflichtet, die Aufnahme oder Fortführung einer Geschäftsbeziehung abzulehnen, wenn die gesetzlich erforderlichen Identifizierungs- oder sonstigen geldwäscherechtlichen Pflichten nicht erfüllt werden können.
6. Die gesetzlichen Pflichten aus dem Geldwäschegesetz bleiben von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen unberührt.

§ 8 Finanzierungsnachweis

1. Bei einem beabsichtigten Immobilienerwerb kann Curto Immobilien bei begründetem Anlass einen geeigneten Nachweis über die Finanzierbarkeit des Kaufvorhabens verlangen.
2. Als geeignete Nachweise können insbesondere Finanzierungsbestätigungen eines Kreditinstituts oder vergleichbare Nachweise über vorhandene Eigenmittel dienen.
3. Die Vorlage eines Finanzierungsnachweises stellt keine Zusicherung dar, dass der Kaufvertrag zustande kommt.
4. Ein Finanzierungsnachweis ersetzt nicht die eigenständige Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten durch den Kunden und das von ihm beauftragte Kreditinstitut.

§ 9 Vertraulichkeit und Weitergabe von Unterlagen

1. Sämtliche von Curto Immobilien übermittelten Informationen, insbesondere Exposés, Fotografien, Grundrisse, Objektunterlagen und sonstige nicht öffentlich zugängliche Informationen, sind vertraulich zu behandeln.
2. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger Zustimmung des Maklers zulässig, soweit keine gesetzliche Verpflichtung zur Weitergabe besteht.

3. Die Weitergabe an Personen, die gemeinsam mit dem Kunden über einen möglichen Immobilienerwerb entscheiden, bleibt zulässig, soweit berechnete Interessen des Maklers oder des Eigentümers nicht entgegenstehen.
4. Bei schuldhafter unbefugter Weitergabe von Informationen bleiben gesetzliche Schadensersatz- und sonstige Ansprüche unberührt.

§ 10 Datenschutz und elektronische Kommunikation

1. Curto Immobilien verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
2. Einzelheiten der Verarbeitung personenbezogener Daten ergeben sich aus der jeweils aktuellen Datenschutzerklärung von Curto Immobilien.
3. Die Kommunikation mit Kunden kann, soweit gesetzlich zulässig und vom jeweiligen Kunden genutzt bzw. gewünscht, insbesondere per Telefon, E-Mail, über Immobilienportale oder über Messenger-Dienste erfolgen.
4. Soweit bei der Kommunikation Dienste Dritter eingesetzt werden, gelten zusätzlich deren jeweils geltende Datenschutzbestimmungen.
5. Eine Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nur im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 11 Haftung

1. Curto Immobilien haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Schäden, die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.
2. Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet Curto Immobilien nur für den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden.
3. Die Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
4. Zwingende gesetzliche Haftung bleibt unberührt.
5. Für Angaben, die Curto Immobilien von Eigentümern, Verkäufern, Vermietern oder sonstigen Dritten erhalten hat, haftet Curto Immobilien nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und soweit eine eigene Verantwortlichkeit des Maklers besteht.

§ 12 Objektunterlagen und Informationen

1. Exposés, Grundrisse, Berechnungen, Fotografien und sonstige Unterlagen werden nach den dem Makler vorliegenden Informationen erstellt.
2. Angaben in Exposés und sonstigen Unterlagen können auf Informationen des Eigentümers oder anderer Dritter beruhen.
3. Der Kunde hat die Möglichkeit, die für seine Entscheidung wesentlichen Angaben und Unterlagen vor Abschluss eines Hauptvertrages eigenständig zu überprüfen.
4. Angaben in einem Exposé stellen, soweit nicht ausdrücklich anders bezeichnet, keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie dar.

§ 13 Mehrere Auftraggeber

Bei mehreren Auftraggebern haften diese für die ihnen aus dem Maklervertrag obliegenden Verpflichtungen

als Gesamtschuldner, soweit dies gesetzlich zulässig ist und sich aus dem jeweiligen Vertragsverhältnis nichts

anderes ergibt.

§ 14 Nebenleistungen und Aufwendungsersatz

1. Die gewöhnliche Maklertätigkeit ist durch die vereinbarte Maklerprovision abgegolten.

2. Besondere zusätzliche Leistungen, die über die vereinbarte Maklertätigkeit hinausgehen, werden nur dann gesondert berechnet, wenn dies zuvor ausdrücklich vereinbart wurde.

3. Ein Ersatz von Aufwendungen wird nur geschuldet, wenn dies ausdrücklich vereinbart oder gesetzlich vorgesehen ist.

§ 15 Widerrufsrecht von Verbrauchern

1. Soweit dem Kunden als Verbraucher bei Abschluss eines Maklervertrages ein gesetzliches Widerrufsrecht zusteht, wird der Kunde hierüber gesondert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften belehrt.

2. Die Widerrufsbelehrung sowie gegebenenfalls das Muster-Widerrufsformular werden dem Verbraucher gesondert zur Verfügung gestellt.

3. Verlangt der Verbraucher ausdrücklich, dass Curto Immobilien bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Maklertätigkeit beginnt, gelten die gesetzlichen Vorschriften über den Beginn der Dienstleistung während der Widerrufsfrist und das Erlöschen des Widerrufsrechts.

4. Die gesetzlichen Vorschriften über das Widerrufsrecht bleiben unberührt.

§ 16 Verbraucherschlichtung

Curto Immobilien nimmt an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil,

soweit hierzu eine gesetzliche Verpflichtung besteht oder eine Teilnahme im Einzelfall vereinbart wird.

Die jeweils aktuellen Informationen zur Verbraucherschlichtung und zur zuständigen

Verbraucherschlichtungsstelle ergeben sich aus den gesetzlich vorgeschriebenen Verbraucherinformationen

bzw. dem Impressum von Curto Immobilien.

§ 17 Anwendbares Recht

1. Für sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen Curto Immobilien und dem Kunden gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

2. Gegenüber Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als hierdurch nicht der Schutz entzogen wird, der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates gewährt wird, in dem der

Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

§ 18 Gerichtsstand

1. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.
2. Ist der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, oder hat er keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland, ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz von Curto Immobilien Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis.

§ 19 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam

oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Curto Immobilien

Inhaber Filippo Curto