

IVD - Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern

In der Fassung des Beschlusses der IVD-Mitgliederversammlung am 20. Mai 2006 in Düsseldorf

Präambel

Vereinbaren Immobilienmakler, die auf entgegengesetzter Auftraggeberseite stehen, ausdrücklich ein Gemeinschaftsgeschäft, so können sie auf die nachfolgenden Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte als Vertragsordnung zurückgreifen und diese durch Vereinbarung zum Inhalt eines Gemeinschaftsgeschäftes machen.

§ 1

Gemeinschaftsgeschäft

- I. Ein Gemeinschaftsgeschäft kommt zustande, wenn ein Makler - im folgenden erster Makler genannt - einem oder mehreren Maklern - im folgenden "zweiter Makler" genannt - ein schriftliches Angebot über eine konkrete Geschäftsmöglichkeit auf der Grundlage dieser Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern (GfG) zur gemeinsamen Bearbeitung macht und der zweite Makler dieses Angebot annimmt oder verwertet.
- II. Auch wenn und solange das Angebot eines Gemeinschaftsgeschäftes nicht angenommen wird und der zweite Makler die genannte Geschäftsgelegenheit nachweisbar nicht bereits kannte, darf dieser innerhalb der Schutzfrist des § 11 II. nicht von sich aus an den Auftraggeber des ersten Maklers zum Zwecke der Erlangung eines eigenen Maklerauftrages herantreten.
- III. Ein Gemeinschaftsgeschäft endet mit dem angestrebten Vertragsabschluß oder, wenn kein solcher zustande kommt, mit der Beendigung des Auftrages des ersten Maklers. Der Kundenschutz bleibt gemäß § 11 II gegebenenfalls über das Vertragsende hinaus bestehen.
- IV. Sind mehrere Makler gemeinsam oder unabhängig voneinander von einem Auftraggeber beauftragt, so handelt es sich nicht um ein Gemeinschaftsgeschäft im Sinne von Abs. I., es sei denn, dass die beteiligten Makler dies vereinbaren.

§ 2

Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Gemeinschaftsgeschäfts

- I. Voraussetzung für jedes Gemeinschaftsgeschäft ist das Vorliegen eines Maklerauftrages bei dem anbietenden ersten Makler.
- II. Ein Gemeinschaftsgeschäft kommt nicht zustande, wenn der zweite Makler die ihm angebotene Geschäftsmöglichkeit bereits kannte und das Angebot deshalb unverzüglich zurückweist.

§ 3

Inhalt des Angebots

Als Angebot im Sinne von § 1 ist nur die unmittelbare und erbetene Mitteilung des ersten Maklers über den Inhalt einer konkreten Geschäftsmöglichkeit mit den wesentlichen objektbezogenen Einzelheiten anzusehen, die Gegenstand des erteilten Auftrages ist.

§ 4

Abschluss mit eigenem Kunden

Auch nach Abschluss eines Gemeinschaftsgeschäftes ist der erste Makler nicht gehindert, das Geschäft mit einem selbst gefundenen Interessenten zu tätigen, ohne dass der zweite Makler hieraus Ansprüche herleiten kann.

§ 5

Bearbeitung eines Gemeinschaftsgeschäfts

- I. Der zweite Makler darf die Angebotsbedingungen nicht eigenmächtig ändern oder ergänzen. Er darf die angebotene Geschäftsmöglichkeit nur mit ausdrücklicher Zustimmung des ersten Maklers über den eigenen Kundenkreis hinaus bewerben.
- II. Verhandlungen jeder Art mit dem Auftraggeber des jeweils anderen Maklers sind nur mit Zustimmung des Maklers dieses Auftraggebers gestattet. Objektbesichtigungen dürfen nur mit Zustimmung desjenigen Maklers durchgeführt werden, dessen Auftraggeber das Objekt anbietet.

§ 6

Unterrichtungspflicht

Die an einem Gemeinschaftsgeschäft beteiligten Makler haben sich gegenseitig die für die Bearbeitung erforderlichen Auskünfte vollständig und richtig zu erteilen und die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören insbesondere:

- vom Auftraggeber auferlegte oder von einem der beteiligten Makler gewünschte Auftragsbeschränkungen,
- die Höhe der mit dem Auftraggeber vereinbarten Provision,
- Verhandlungs- und Besichtigungsergebnisse,
- Hinweis bei Handeln des Auftraggebers im fremden Namen,
- Veränderungen der Angebotsbedingungen,
- die Erledigung des zu bearbeitenden Geschäftes,
- die Beendigung des Maklerauftrages.