

Allgemeine Geschäftsbedingungen

I. Abschluss des Maklervertrages

1. Der Maklervertrag kommt zustande, wenn

- a.) Sie uns ausdrücklich, mündlich oder schriftlich damit betrauen, einen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg für Sie zu erreichen,
- b.) Sie uns schriftlich oder mündlich auffordern, Angebote zu versenden,
- c.) wir zwar unaufgefordert Angebote versenden, Sie diese aber schriftlich, mündlich oder auf andere Weise, z.B. durch Vertragsverhandlungen, Objektbesichtigungen etc., annehmen.

2. Mit Abschluss des Maklervertrags stimmen Sie zu, dass wir im Falle des Abschlusses des Hauptvertrags, den erfolgreichen nachweis- oder die erfolgreiche Vermittlung in Fachzeitschriften oder Fachportalen veröffentlichen dürfen.

II. Unsere Rechte und Pflichten

Wir werden – soweit nichts Anderes vereinbart ist – als Nachweis- oder Vermittlungsmakler tätig und sind berechtigt, weitere Vertriebspartner mit der Vermarktung zu beauftragen.

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Anbieter (Verkäufer, Vermieter oder sonstigem Partner) bzw. von einem von diesem beauftragten Dritten stammen und von uns auf deren Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Wir sind nicht verpflichtet, eigene Nachforschungen zu betreiben, es sei denn, dass dies separat schriftlich vereinbart wäre. Es obliegt Ihnen, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Wir geben diese Informationen nur weiter und übernehmen für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden. Wir verpflichten uns bei jeder Doppeltätigkeit zu strenger Unparteilichkeit.

Wir verpflichten uns, den Maklerauftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und die im Rahmen dieses Maklervertrags erlangten Kenntnisse über das Vertrags-Objekt und über Sie Verschwiegenheit zu bewahren.

III. Ihre Rechte und Pflichten

Sämtliche Informationen, Angebote und Mitteilungen sind vertraulich und nur für Sie bestimmt. Es ist ausdrücklich untersagt, die Informationen, Angebote und Mitteilungen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Liegt ein Verstoß gegen diese Verpflichtung vor und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen, Angebote und Mitteilungen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so sind Sie verpflichtet, die mit uns vereinbarte bzw. die uns zu- stehende Provision zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu entrichten.

Bei direkten Vertragsverhandlungen zwischen den Beteiligten ist stets auf uns Bezug zu nehmen.

Mit unserer Beauftragung verpflichten Sie sich, uns unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren (insbesondere, wenn Sie über ein von uns an- gebotenes Objekt einen Vertrag abgeschlossen haben, sich der Suchauftrag erledigt hat, Sie anderweitig über das Objekt verfügt haben oder sich die Bedingungen für den Vertragsabschluss geändert haben) zu informieren und nach Abschluss des Hauptvertrags uns auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrages zu übermitteln.

Sie sind verpflichtet, vor Abschluss des Hauptvertrages bei uns rückzufragen, ob wir den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt haben. Verletzen Sie diese Pflicht, so können Sie uns nicht entgegenhalten, dass Sie von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis gehabt haben.

Sie sind dazu verpflichtet, uns alle gesetzlich geforderten Informationen und Unterlagen zur Durchführung des Auftrags rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Sollten Sie uns die gesetzlich geforderten Informationen nicht zur Verfügung stellen und wir aufgrund dessen von Dritten abgemahnt oder in Anspruch genommen werden, so stellen Sie uns von sämtlichen Ansprüchen, Kosten und Gebühren frei.

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung verpflichten Sie sich zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe. Wird unsere Chance, die Provision zu verdienen, infolge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens Ihrerseits vereitelt, haben Sie uns Aufwendungsersatz nach den Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu leisten. Der Ersatz eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene Vertragsmöglichkeit vorher bekannt geworden, müssen Sie dies unverzüglich, spätestens 10 Tage nach Zugang des Angebots, offenlegen. Nach Ablauf der Frist können Sie sich auf die Vorkenntnis nicht mehr berufen. Unabhängig von einer Vorkenntnis hinsichtlich eines potenziellen Vertragspartners entsteht für uns ein Anspruch auf Zahlung einer Provision, wenn wir einen kausalen Beitrag zum Abschluss des Hauptvertrages geleistet haben.

Sie sind mit der Einrede der Vorkenntnis bereits vor Ablauf der in Ziff. III Nr. 8 genannten Frist ausgeschlossen, wenn Sie trotz Vorkenntnis weitere Leistungen mit uns vereinbaren oder einseitig abrufen (z.B. Aufforderung zur Zusendung weiterer Informationen bzw. Unterlagen, Durchführung von Terminabsprachen oder Klärung von Fragen bei dem Anbieter, etc.).

Sollte nach der Vereinbarung eines Termins, der Fall eintreten, dass Sie aus wichtigem Grund nicht daran teilnehmen können, so sind Sie dazu verpflichtet uns binnen 24 h vor dem Termin eine Terminabsage mitzuteilen. Bei einem Versäumnis, stellen wir Ihnen eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 100,00 € zzgl. der gesetzlichen MwSt. in Rechnung.

IV. Entstehung, Fälligkeit unseres Provisionsanspruchs

1. Die Maklerprovision entsteht und wird fällig mit Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages (Hauptvertrag). Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Hauptvertrages erst nach Beendigung des Maklerauftrags, aber aufgrund unserer Tätigkeit zustande kommt. Ausreichend ist, wenn wir dafür mit ursächlich waren.

2. Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Vertrag über einen realen oder ideellen Anteil an einem Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem, sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem ursprünglichen Zweck wirtschaftlich entspricht.

3. Die Provisionspflicht besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Vertrag

a.) nicht über das nachgewiesene Gesamtobjekt, sondern nur über eine Teilfläche, oder umgekehrt oder wenn weitere Teilflächen in diesem oder einem anderen Objekt angemietet (z.B. Aufstockung/ Erweiterung) werden;

b.) mit dem Ihnen nachgewiesenen Vertragspartner über ein anderes Objekt, über das nachgewiesene Objekt, jedoch mit einem anderen Vertragspartner, unmittelbar anlässlich unseres Nachweises mit einem anderen Vertragspartner über ein anderes Objekt, mit anderem rechtlichen Inhalt – Beispiel: anstelle Miete = Kauf, oder umgekehrt – zustande kommt.

Mehrere Vertragsabschlüsse aufgrund eines Nachweises sind gesondert provisionspflichtig. Diese Regelung gilt für Verträge innerhalb von 5 Jahren nach Abgabe unseres Angebots, bzw. Nachweises.

Unser Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag später rückgängig gemacht wird durch Gründe, die vor, bei oder nach Vertragsabschluss entstanden sind bzw. gesetzt wurden.

V. Höhe der Maklerprovision

Die nachfolgend genannten Provisionssätze gelten mit Abschluss des Maklervertrages als vereinbart und verstehen sich zuzüglich der jeweils gesetzlichen MwSt. Soweit nachfolgend der Begriff der Nettomonatsmiete verwendet wird, ist dies die außerhalb von mietfreien Zeiten sowie anderen Incentives vertraglich vereinbarte regelmäßige Grundmiete für alle angemieteten Flächen und Pkw-Stellplätze ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer.

1. Miet- und Pachtverträge ohne Einzelhandel

Bei Miet- oder Pachtverträgen über Gebäude oder Räume zur Nutzung als Büroräume oder sonstige Gewerberäume, sofern keine Nutzung durch den Einzelhandel vorliegt, beträgt die Provision bei Verträgen mit einer festen Laufzeit

- bis 35 Monate das 2,5-fache einer Nettomonatsmiete
- von 36 bis 59 Monaten das 3,0-fache einer Nettomonatsmiete
- von 60 bis 89 Monaten das 3,5-fache einer Nettomonatsmiete
- von 90 bis 119 Monaten das 4,0-fache einer Nettomonatsmiete
- ab 120 Monaten das 5,0-fache einer Nettomonatsmiete

Bei einer Staffelmiete ist der Mittelwert aus der Einstiegs- und Höchstmiete (Zielmiete) Grundlage für die Berechnung der Provision.

2. Miet- und Pachtverträge mit Einzelhandel

Bei Miet- oder Pachtverträgen über Gebäude oder Räume zur Nutzung durch den Einzelhandel beträgt die Provision – das 3-fache einer Nettomonatsmiete und zusätzlich

- 1 Nettomonatsmieten bei vertraglicher Einräumung der Möglichkeit einer einseitigen Verlängerung (Optionsrecht), eines Sonderkündigungsrechts, eines Vormieterrechts oder eines Anmietrechts auf die Anmietung zusätzlicher Flächen.
- 3 % aus der vereinbarten Ablöse- bzw. Abstandssumme, sofern Gegenstand des Maklervertrages die Vermittlung eines Mietvertrages mit derartigen Zahlungspflichten des Mieters an den Vermieter war.

Bei einer Staffelmiete ist der Mittelwert aus der Einstiegs- und Höchstmiete (Zielmiete) Grundlage für die Berechnung der Provision.

3. Mietverträge Wohnimmobilien

Bei erfolgreicher Vermittlung eines Mietvertrags über Wohnungen oder Häuser beträgt die Provision 2 Nettomonatsmieten.

4. Alle Miet- und Pachtverträge

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird für die Ermittlung der Höhe der Provision, die sich aus der Gesamtfestlaufzeit des Mietvertrages berechnete, durchschnittliche monatliche Nettomiete zugrunde gelegt. Auf die Berechnung der Nettomonatsmiete haben Zeiten, in denen keine Miete zu zahlen ist oder die Miete gemindert ist, keinen Einfluss.

5. Kaufverträge Gewerbeimmobilien

Bei Verträgen mit einem Gegenwert bis zu € 5 Millionen beträgt die Provision 5 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen.

Bei Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als € 5 Millionen und bis zu € 10 Millionen beträgt die Provision 4 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen.

Bei Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als € 10 Millionen beträgt die Provision 3 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen.

6. Kaufverträge Wohnimmobilien

Bei Verträgen über Wohnimmobilien beträgt die Provision 4 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Reiheneck(-end)haus, so wird von dem Verkäufer und dem Käufer jeweilig eine Provision in Höhe von 3 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen fällig.

7. Erbbaurechtsverträge

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten bestimmt sich die Provision nach dem Wert des Erbbaurechts. Dieser beträgt 80% aus der Summe aus den Werten des belasteten Grundstücks und darauf errichteter Bauwerke.

8. Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten bestimmt sich die Provision nach der Provisionsbemessung für Kaufverträge, wobei der zugrunde zu legende Wert der Gesellschaftsanteil ist, mindestens jedoch der Wert der Immobilie(n).

9. Vereinbarung über An- und Vorkaufsrechte

Im Falle der Vereinbarung eines Ankaufsrechts erhöhen sich die unter „Kaufverträge Gewerbeimmobilien“ und „Kaufverträge Wohnimmobilien“ aufgeführten Provisionsätze um jeweils 1 %. Im Falle der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts erhöhen sich die vorgenannten Provisionsätze um 0,5%.

VI. Haftung

1. Wir haften außerhalb unserer wesentlichen Vertragspflichten unabhängig vom Rechtsgrund nur für Schäden, die wir, ein gesetzlicher Vertreter, Arbeitnehmer oder ein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

2. Die Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

3. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

4. Die Exposé werden von uns auf der Grundlage der Informationen der Anbieter erstellt für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

5. Die Objektdarstellung im Exposé ist ausschließlich zu Informationszwecken gedacht, um das Verkaufs- bzw. Mietobjekt darzustellen und näher zu erläutern und es enthält keine Zusicherungen oder Garantien. Es soll Ihnen nur als Entscheidungshilfe für die Frage dienen, ob Sie grundsätzliches Interesse an dem Objekt haben. Es ersetzt nicht die von Ihnen selbst durchzuführende notwendige Prüfung der darin enthaltenen Tatsachen und Beurteilungen. Erst diese Prüfung sollte Grundlage Ihrer Kauf- oder Mietentscheidung sein. Deshalb sind Ansprüche gleich welcher Art, insbesondere auf Schadensersatz oder Auskunftserteilung wegen unvollständiger oder unrichtiger Angaben durch die Überlassung oder Weitergabe eines Exposés ausgeschlossen.

6. Eine Veröffentlichung oder Vervielfältigung des Exposés, auch in Auszügen, ist nicht gestattet. Sie stellen uns von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die diese wegen etwaiger Falschinformationen oder der Verletzung von Schutzrechten Dritter in Verbindung mit der Veröffentlichung der von Ihnen übermittelten Informationen und Unterlagen gegen uns geltend machen.

VII. Alleinauftrag

Bei Alleinauftrag gibt es eine gesonderte Vereinbarung.

VIII. Schlussbestimmungen

1. Mit dem Abschluss des Maklervertrags stimmen Sie bei einem erfolgreichen Nachweis des Abschlusses eines Hauptvertrages bzw. bei einer erfolgreichen Vermittlung zu, dass wir den Nachweis- bzw. Vermittlungserfolg veröffentlichen dürfen.

2. Mündliche zusätzliche Vereinbarungen sowie Änderungen oder Ergänzungen des Auftrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt werden; die Einhaltung der Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

3. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

4. Sind Sie Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen oder haben Sie in der Bundesrepublik Deutschland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist Gerichtsstand für alle etwaigen Streitigkeiten aus der Maklervereinbarung Stuttgart. Zwingende gesetzliche Bestimmungen über ausschließliche Gerichtsstände bleiben von dieser Regelung unberührt. Erfüllungsort ist in einem solchen Falle ebenfalls Stuttgart.

5. Unsere Beziehungen unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

6. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Stuttgart.

Hinweis:

Bitte nehmen Sie davon Kenntnis, dass wir Daten aus dem Vertragsverhältnis entsprechend § 6 DSGVO zum Zwecke der Datenverarbeitung speichern und wir uns das Recht vorbehalten, die Daten, soweit für die Vertragserfüllung erforderlich, Dritten zu übermitteln.