

Allgemeine Geschäftsbestimmungen der Die Brokerei Immobilien GmbH, Stand 01.12.2023

§ 1 Geltungsbereich

- I) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nachstehend AGB genannt, gelten für Maklerverträge die mit der Die Brokerei Immobilien GmbH, nachstehend Brokerei genannt, geschlossen werden.
- II) Sofern von den AGB abweichende Vereinbarungen, beispielsweise in Individualvereinbarungen oder dem jeweiligen Exposé getroffen werden, haben diese Vorrang.

§ 2 Entstehung des Provisionsanspruchs sowie Fälligkeit

- I) Der Provisionsanspruch der Brokerei wird fällig, sobald aufgrund ihres Nachweises und/oder der Vermittlung ein Hauptvertrag, zum Beispiel Kauf-, Mietvertrag, usw. zustande kommt. Nicht erforderlich für die Entstehung des Provisionsanspruches ist, dass die Tätigkeit der Brokerei die einzige Ursache für das Zustandekommen des Hauptvertrages ist, insoweit genügt Mitursächlichkeit.

Der Provisionsanspruch bleibt auch für folgenden Fall bestehen bzw. entsteht trotzdem:

- 1) im Fall des späteren Entfalls des Hauptvertrags oder
- 2) wenn ein von dem ursprünglich nachgewiesenen und/oder vermittelten Geschäft abweichender, wirtschaftlich jedoch gleichwertiger Hauptvertrag abgeschlossen wird.
- II) Der Provisionsanspruch wird durch Abschluss des Hauptvertrages fällig. Ebenso durch Abschluss eines vergleichbaren Vertrags der durch die Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande kommen ist. Zahlbar ist die Provision innerhalb von 14 Tage nach Rechnungsstellung.
- III) Der Brokerei wird gestattet weitere Makler mit der Untervermittlung zu beauftragen oder ein Gemeinschaftsgeschäft zu vereinbaren und in diesem Zusammenhang einen Teil der Provision an die eingeschalteten Makler abzuführen.

§3 Provisionssätze

- I) Zwischen dem Vertragspartner und der Brokerei gelten folgende Provisionssätze:
 - 1) Kauf
 - (1) Im Fall eines Objekt- oder Grundstückskaufs berechnet sich die Provision aus dem Kaufpreis zzgl. etwaiger vom Käufer zu übernehmenden Verbindlichkeiten des Verkäufers bzw. der erworbenen Gesellschaft. Als Kauf gilt sowohl der Erwerb des Objektes/Grundstücks als auch der Erwerb von Rechten an dem Objekt/Grundstück oder der Erwerb von Gesellschaftsanteilen der das Objekt/Grundstück haltenden Gesellschaft (Asset-Deal bzw. Share-Deal).
 - (2) Die Provisionssätze hängen vom Kaufpreis ab und sind folgendermaßen gestaffelt:
 - (a) Kaufpreis von bis zu 5,0 Mio. EUR 4% zzgl. der geltenden Umsatzsteuer, derzeit 19%
 - (b) ab 5,0 Mio. EUR 3% zzgl. der geltenden Umsatzsteuer, derzeit 19%
 - (c) ab 20,0 Mio. EUR 2,5% zzgl. der geltenden Umsatzsteuer, derzeit 19%.
 - (3) Enthält der Hauptvertrag die Option auf Erweiterung des Kaufgegenstandes, so gelten für diese Option bei Ausführung die unter (2) aufgeführten Provisionssätze

2) Vermietung und Verpachtung

- (1) Bei Vermietung oder Verpachtung gewerblicher Flächen bei einer Laufzeit des Hauptvertrags von bis zu 60 Monaten beträgt die Provision 3 Nettomonatskaltmieten zzgl. aktuell geltende Umsatzsteuer, derzeit 19 %.
- (2) Der unter (1) aufgeführte Provisionssatz erhöht sich für Verträge mit einer Laufzeit ab 60 Monaten auf 3,5 Nettomonatskaltmieten zzgl. Umsatzsteuer, bei einer Laufzeit ab 120 Monaten auf 4 Nettomonatskaltmieten zzgl. Umsatzsteuer und bei einer Laufzeit ab 180 Monaten auf 5 Nettomonatskaltmieten

3) Erbbaurecht

Bei der Bestellung bzw. Übertragung eines Erbbaurechts beträgt die Provision 5% des Vertragswertes zzgl. der aktuell geltenden Umsatzsteuer, derzeit 19%. Schuldner der Provision ist der Erbbaurechtsnehmer. Für den Fall dass kein Vertragswert vereinbart ist, tritt an dessen Stelle der 25-fache Jahreserbbauzins oder der jeweilig zu errechnende Kapitalbarwert des Erbbaurechts. Bei der jeweiligen Berechnung ist der marktübliche Effektivzinssatz für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren bei 100% Auszahlung anzusetzen.

- II) Von den oben stehenden Regelungen kann durch Individualvereinbarung abgewichen werden. Diese Individualvereinbarung gilt vorrangig, wenn diese in Textform vereinbart wurde.
- III) Die Brokerei kann für alle Vertragsparteien, also Käufer bzw. Mieter sowie Verkäufer bzw. Vermieter tätig werden und hat gegen jede Vertragspartei einen separaten Provisionsanspruch.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

- I) Der Auftraggeber ist verpflichtet die Brokerei über den Abschluss des Hauptvertrags einschließlich dessen Inhalts unverzüglich zu informieren. Der Brokerei ist vom Auftraggeber eine einfache Kopie des abgeschlossenen Vertrags zur Verfügung zu stellen.
- II) Der Auftraggeber ist für den Fall der Vorkenntnis über die durch die Brokerei nachgewiesenen Vertragsgelegenheit verpflichtet, dies der Brokerei unverzüglich und unaufgefordert mitzuteilen.
- III) Der Auftraggeber ist verpflichtet alle gesetzlich geforderten Informationen zur Vermarktung des im Maklervertrags festgehaltenen Gegenstands rechtzeitig der Brokerei zur Verfügung zu stellen. Die Brokerei wird vom Auftraggeber von sämtlichen Ansprüchen bei Verletzung dieser Pflichten freigestellt.

§ 5 Haftung

- I) Die in den Veröffentlichungen der Brokerei, z. B. in Exposés, Objektunterlagen usw. o.ä. enthaltenen Angaben beruhen auf den erteilten Informationen des Eigentümers bzw. eines von diesem beauftragten Dritten. Die Brokerei haftet nicht für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Veröffentlichungen enthalten keine Zusicherungen oder Garantien für die genannten Daten. Dies gilt auch für sonstige Informationen, die dem Empfänger mündlich oder in Textform mitgeteilt werden.
- II) Ausgenommen hiervon ist die Haftung für Schäden die auf Grund von vorsätzlich oder grob fahrlässig verschwiegenen Informationen entstanden sind.

- III) Die Brokerei haftet der Höhe nach ausschließlich auf den Vertrag der laut § 3 fälligen Provision. Bei Schäden durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz sowie bei schuldhaften Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit haftet die Brokerei nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Haftung für sog. entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.
- IV) Soweit Haftungsansprüche gegen die Gesellschaft ausgeschlossen oder beschränkt sind, gilt dies auch hinsichtlich der persönlichen Haftung der gesetzlichen Vertreter, Arbeitnehmer und Erfüllungsgehilfen der Gesellschaft.

§ 6 Vertraulichkeit der Informationen

- I) Sämtliche Informationen werden vertraulich und ausschließlich zur Verwendung durch den Adressaten diesem zur Verfügung gestellt und dürfen ohne Zustimmung der Brokerei nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei einem Verstoß dagegen, der zu einem Vertrag mit einem Dritten führt, steht der Brokerei ein Schadensersatz gegen den Adressaten zu.
- II) Verhindert der Vertragspartner des Maklervertrags durch vertragswidriges Verhalten das Entstehen eines möglichen Provisionsanspruch, steht der Brokerei ein Ersatzanspruch zu. Dieser ist seitens der Brokerei durch Einzelnachweis zu belegen und ersetzt lediglich den getätigten sachlichen Aufwand.

§ 7 Geltung des Geldwäschegesetzes (GwG)

Die Brokerei ist zur Einhaltung der Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GwG) verpflichtet. Dies beinhaltet die Überprüfung der Identität der Vertragspartner. Der Vertragspartner verpflichtet sich, die dafür erforderlichen Informationen und ggf. Änderungen, die sich während der Geschäftsbeziehungen ergeben, der Brokerei mitzuteilen.

§ 8 Datenschutz

- I) Personenbezogene Daten werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben erhoben, verarbeitet und genutzt, soweit dies für die Erfüllung des Maklervertrags notwendig ist.
- II) Eine Weitergabe der personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt nur für den Fall, dass dies zur Erfüllung des Maklervertrags erforderlich ist und ausschließlich unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben.
- III) Die Datenschutzerklärung wird als separates Dokument zur Verfügung gestellt.

§ 9 Veröffentlichung und Werbung

- I) Für den Fall, dass der Vertragspartner des Maklervertrags Veröffentlichungen im Rahmen der Transaktion tätigt, z.B. Presseerklärungen oder ähnliches, verpflichtet er sich die Brokerei als Berater zu nennen. Sollte die Erklärung durch einen Dritten seitens des Vertragspartners des Maklervertrags erfolgen, verpflichtet sich der Vertragspartner des Maklervertrags auf eine Nennung der Brokerei hinzuwirken.
- II) Der Vertragspartner des Maklervertrags willigt in die Kontaktaufnahme per Telefon und E-Mail durch die Brokerei zum Zwecke der Kundenberatung und Werbung ein. Diese Einwilligung ist jederzeit widerruflich.

- III) Der Vertragspartner des Maklervertrags ist mit der Verwendung der Geschäftsbeziehung bzw. des Vertragsgegenstands als Referenz einverstanden.

§ 10 Schlussbestimmungen

- I) Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung der AGB bedürfen der Textform.
- II) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Unternehmens, also Stuttgart.
- III) Für die Geschäftsverbindungen der Brokerei ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar.
- IV) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam oder nichtig sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit der restlichen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung sollten die Vertragsparteien des Maklervertrags nicht eine andere, wirksame Regelung treffen.