

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma B/Schulze Immobilien

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeiten der Firma B/Schulze Immobilien für juristische Personen, Unternehmer und/oder Verbraucher.

I. Nachweis- und Vermittlungstätigkeit

- (1) Sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist (z. B. eine erfolgsunabhängige Vergütung und/oder Aufwandsentschädigung), richtet sich die Entstehung des Provisionsanspruchs der Firma B/Schulze Immobilien (nachfolgend „Makler“ genannt) gegenüber dem Auftraggeber für die Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit des Maklers nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 652 ff. BGB). Mehrere Provisionsansprüche stehen kumulativ nebeneinander.
- (2) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung.
- (3) Sämtliche in diesen AGB genannten Provisionsansprüche verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

II. Provision bei An- und Verkauf von Grundbesitz, Gesellschaftsanteilen und ähnlichen Geschäften

- (1) Bei Abschluss eines Kaufvertrages (wie nachstehend definiert) beträgt die vom Auftraggeber zu zahlende Provision 6 % des Vertragswertes (wie nachstehend definiert) bis einschließlich 5 Mio. Euro, 5 % des über 5 Mio. Euro hinausgehenden Vertragswertes bis einschließlich 20 Mio. Euro sowie 4 % des über 20 Mio. Euro hinausgehenden Vertragswertes.
- (2) Als „Kaufvertrag“ in diesem Sinne gelten:
 - Verträge über die Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstücks, eines realen oder ideellen Anteils an einem Grundstück und/oder zur Einräumung und/oder Übertragung eines Erbbaurecht und/oder sonstiger grundstücksgleicher Rechte oder Dauernutzungsrechte (asset deal); und/oder
 - Verträge über die Einräumung und/oder Übertragung eines oder mehrerer Anteile an einer Gesellschaft, die ein Grundstück, einen realen oder ideellen Anteil an einem Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht und/oder ein Dauernutzungsrecht unmittelbar oder mittelbar hält, und/oder an einer sonstigen Gesellschaft und/oder Unternehmung (share deal); und/oder
 - jeder andere Vertrag, der den beabsichtigten An- oder Verkauf eines Grundstücks, Erbbaurechts und/oder sonstigen grundstücksgleichen Rechts oder Dauernutzungsrechts in sonstiger Weise umsetzt und mit dem beabsichtigten Hauptvertrag wirtschaftlich vergleichbar ist, wie z. B. die Einbringung eines Grundstücks, Erbbaurechts und/oder sonstigen grundstücksgleichen Rechts oder Dauernutzungsrechts in eine Gesellschaft. Der Erwerb in der Zwangsvollstreckung ist hiervon nur umfasst, wenn dies im Einzelfall vereinbart ist.
- (3) „Vertragswert“ ist der jeweils vertraglich vereinbarte Kaufpreis und/oder der gemäß dem Bewertungsgesetz berechnete Barwert eines etwaigen anderen Entgeltes (Erbbauzins, Kapitalrenten, etc.) nebst eines etwaigen Kaufpreises oder (Nutzungs-) Entgelts für bewegliches Inventar, Betriebsvorrichtungen und/oder Betriebs- und Geschäftsausstattungen einschließlich etwaiger (Neben-) Leistungen, die dem jeweiligen Veräußerer oder Dritten durch den Kaufvertrag oder aufgrund des Kaufvertrages und/oder aus Anlass des Kaufvertrages zukommen. Dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis bzw. sonstigen Entgelt werden ferner alle Belastungen, Verbindlichkeiten, Verpflichtungen und/oder sonstige negativen Salden positiv hinzugerechnet, die von dem jeweiligen Erwerber oder Dritten zusammen mit dem jeweiligen Kaufgegenstand übernommen werden; dabei ist es gleichgültig, ob diese Belastungen, Verbindlichkeiten, Verpflichtungen und/oder negativen Salden unmittelbar den jeweiligen Kaufgegenstand belasten oder (z. B. bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen) Verbindlichkeiten einer Gesellschaft darstellen, an der Anteile erworben bzw. veräußert werden. Nicht zum Ertragswert zählen die von dem jeweiligen Erwerber etwa zu zahlende Umsatzsteuer auf den Kaufpreis, Beurkundungs- und Gerichtskosten und/oder der Betrag der etwaig zu zahlenden Grunderwerbsteuer.
- (4) Bei Vereinbarung eines Ankaufrechts, Vorkaufrechts und/oder Optionsrechts beträgt die vom Auftraggeber zu zahlende Provision 1 % des Vertragswertes. Bei Ausübung des Rechts schuldet der Auftraggeber zusätzlich die Provision gemäß vorstehend Ziffer (2).

III. Provision bei Vermietung und Verpachtung

- (1) Bei Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen beträgt die Provision
 - für Verträge über Einzelhandelsflächen (Verkaufs-, Lager-, Personalfächen o. ä.) 3,0 % der Nettomiete für die gesamte Festlaufzeit (maximal für 10 Jahre), mindestens jedoch 3,0 Nettomonatsmieten, zzgl. 1,0 % der Nettomiete für etwaige Optionsmietzeiten;
 - für Verträge über Büroflächen oder sonstige Flächen (mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen) mindestens 3,0 Bruttomonatsmieten, ab einer Festlaufzeit von mindestens fünf und weniger als zehn Jahren 3,5 Bruttomonatsmieten, ab einer Festlaufzeit von mindestens zehn und weniger als fünfzehn Jahren 4,0 Bruttomonatsmieten und ab einer Festlaufzeit von fünfzehn Jahren oder mehr 4,5 Bruttomonatsmieten, jeweils zzgl. 1,0 Bruttomonatsmieten je vereinbarter Optionsmietzeit.
 - Für Verträge über Wohnraum zwei netto Monatsmieten, ggf. zzgl. zwei Stellplatznettomonatsmieten sofern ein Stellplatz angemietet wird.
- (2) „Netto(monats)miete“ ist die vertragliche (monatliche) Grundmiete (bzw. -pacht) ohne Leistungen für Neben- und Betriebskosten. „Bruttomonatsmiete“ ist die Nettomonatsmiete zzgl. der anfänglichen Vorauszahlung bzw. der Pauschale für Neben- und Betriebskosten. „Festlaufzeit“ ist die vertraglich vereinbarte Laufzeit, während derer der Miet- bzw. Pachtvertrag nicht ordentlich gekündigt werden kann; etwaige Vertragsverlängerungen infolge von Optionsrechten o. ä. bleiben insoweit außer Betracht. „Optionsmietzeit“ ist die Laufzeit, um die der Miet- bzw. Pachtvertrag aufgrund eines Optionsrechtes einer oder beider Parteien verlängert werden kann, ungeachtet dessen, dass die Ausübung des Optionsrechtes noch ungewiss ist.
- (3) Bei Vereinbarung eines Anmietrechts, Vormietrechts oder Vormietvertrages (bzw. eines entsprechenden Rechtes in Bezug auf ein Pachtverhältnis) beträgt die vom Auftraggeber zu zahlende Provision für Verträge über Einzelhandelsflächen 1,0 % der Nettomiete für die (An- bzw. Vor-)Mietfläche für die gesamte Festlaufzeit (maximal für 10 Jahre), mindestens jedoch 1,0 Nettomonatsmieten, und für Verträge über Büroflächen oder sonstige Flächen 1,0 Bruttomonatsmieten, ungeachtet dessen, dass die Ausübung des Rechtes noch ungewiss ist.
- (4) Bei Vereinbarung von Abstands- oder Ablösezahlungen an den Vermieter bzw. Verpächter oder an Dritte für die Ablösung von Rechten, Ansprüchen, Einrichtungsgegenständen, Waren usw. erhöht sich die Provision um 5 % des insoweit vereinbarten Betrages.

- (5) Bei der Vereinbarung einer gestaffelten Miete bzw. Pacht ist für die Berechnung der Provision deren durchschnittlicher monatlicher Betrag während der gesamten Festlaufzeit des Vertrages maßgebend.
- (6) Zeitlich begrenzte Reduzierungen der Miete bzw. Pacht einschließlich miet- bzw. pachtfreier Zeiten sowie Baukosten-, Umzugszuschüsse und sonstige Incentivierungen bleiben bei der Berechnung der Provisionshöhe unberücksichtigt.
- (7) Die Provision versteht sich jeweils zzgl. Umsatzsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe. Die Provision ist mit Abschluss des Maklervertrages zwischen dem Makler und dem Auftraggeber vereinbart und wird mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug.

IV. Folgegeschäfte

Ein Provisionsanspruch steht dem Makler auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihm vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertragsabschluss weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten zustande kommen, die den vorstehend in Ziffern II. und III. genannten Verträgen entsprechen und ihre Grundlage in dem zwischen dem Makler und dem Auftraggeber abgeschlossenen Maklervertrag haben.

V. Freibleibende Angebote

Die dem Makler übermittelten Kauf- bzw. Mietangebote sind, solange der entsprechende Vertrag mit dem Auftraggeber nicht abgeschlossen ist, für den Anbieter freibleibend. Ein anderweitiger Verkauf, eine anderweitige Verfügung oder Vermietung verpflichtet weder den Anbieter noch den Makler zum Schadensersatz.

VI. Zurückbehaltung/Aufrechnung

- (1) Die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten ist nur im Hinblick auf Ansprüche aus dem jeweiligen Maklervertrag zulässig.
- (2) Der Auftraggeber darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen gegenüber Ansprüchen des Maklers aufrechnen.

VII. Pflichten des Auftraggebers

- (1) Die Angebote und Mitteilungen des Maklers sind ausschließlich für den Auftraggeber selbst bestimmt, streng vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt zwischen einem Dritten und dem Anbieter aufgrund der Weitergabe des nachgewiesenen Maklerangebots durch den Auftraggeber ein Vertrag zustande, so schuldet der Auftraggeber dem Makler die Provision.
- (2) Erfolgt der Vertragsabschluss ohne Teilnahme des Maklers, so ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Vertragsinhalt zur Berechnung des Provisionsanspruches zu erteilen. Auf erstes Verlangen hin ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler eine einfache Vertragsabschrift zu erteilen.

VIII. Tätigwerden für Dritte

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

IX. Haftungsausschluss und -begrenzung; Verjährung

- (1) Die gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen Dritter, insbesondere des oder der Grundstückseigentümer(s). Den Makler trifft diesbezüglich keine Erkundigungs- und Nachprüfungspflicht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen, sofern diese nicht offensichtlich fehlerhaft sind und der Makler dies erkannt oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
- (2) Der Makler haftet ausschließlich im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie bei der fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Maklervertrages erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Auftraggeber vertraut hat und auch vertrauen durfte. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen.
- (3) Die Haftung des Maklers oder seiner Erfüllungsgehilfen bleibt im Falle der Fahrlässigkeit auf den vorhersehbaren und typischen Schaden begrenzt. Solche Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von 2 Jahren nach Entstehen des Anspruches und der Kenntnis aller den Anspruch begründenden Umstände, spätestens aber ohne Rücksicht auf diese Kenntnis innerhalb von 5 Jahren vom Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses an. Dies gilt nicht bei arglistigem Verhalten des Maklers.
- (4) Der vorstehende Haftungsausschluss und die vorstehende Haftungsbegrenzung gelten nicht im Falle der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

X. Datenschutz

Der Auftraggeber willigt ein, dass der Makler personen- und/oder objektbezogene Daten, die sich aus dem Maklervertrag und/oder seiner Durchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an etwaige Interessierte übermittelt.

XI. Nebenabreden, anwendbares Recht

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

XII. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist der Geschäftssitz in 22927 Großhansdorf. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Lübeck, sofern jede Partei Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts ist.