

Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung

1. Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages (z.B. Erwerb oder Verkauf von Immobilien, Anmietung oder Vermietung von Miet- oder Pachtflächen) über bebaute und unbebaute Liegenschaften insbesondere wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Räume, Wohngebäude, Eigentumswohnungen, Renditeobjekte, Grundstücke, Industrie- und Gewerbeobjekte, Bürohäuser, Bürotage, Ladenlokale, Produktions- und Lagerhallen, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften; des Weiteren Finanzierungen, Kapitalanlagen und steuerbegünstigte Anlagebedingungen der Volksbank Köln Bonn eG.
2. Alle Angebote sind für uns unverbindlich und freibleibend. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit unserer Angaben und Informationen wird keine Gewähr übernommen. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben wird nur für Fälle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen. Der Makler haftet im Übrigen 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 auch insoweit ausgeschlossen. Die Haftung des Maklers oder seiner Erfüllungsgehilfen bleibt im Falle der Fahrlässigkeit auf den vorhersehbaren und typischen Schaden begrenzt. Solche Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren nach Entstehung des Anspruches und der Kenntnis aller den Anspruch begründenden Umstände, spätestens aber ohne Rücksicht auf diese Kenntnis innerhalb von fünf Jahren vom Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses an. Die vorstehenden Regelungen zur Haftungsbeschränkung und Haftungsbegrenzung gelten nicht im Falle der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei arglistigem Verhalten des Maklers.
3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass wir unsere schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt haben.
4. Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.
5. Soll eine Auftragserteilung zum Nachweis oder zur Vermittlung eines Kaufvertrages erfolgen, ist der Auftraggeber vor Unterzeichnung des Maklervertrages verpflichtet, die nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Identitätsdaten (bei natürlichen Personen: Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift; bei Firmenkunden/juristischen Personen: Firma, Name, Rechtsform, Registernummer (wenn vorhanden), Anschrift des Sitzes, Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder gesetzlicher Vertreter) mitzuteilen und eine Kopie des Personalausweises oder Handelsregisterauszuges zu übermitteln.
6. Sowohl für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- oder sonstigen Erwerbsvertrages sowie für den Erwerb von unbebauten oder bebauten Liegenschaften sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist vom Verkäufer und vom Käufer die im Exposé/Maklervertrag ausgewiesene Provision auf den Gesamtkaufpreis einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäften, wie beispielsweise Kauf statt Miete o.ä., zu zahlen. Beim Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zuzüglich des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalbarwert der Rente). Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten ist ebenfalls die im Exposé/Maklervertrag genannte Provision zu zahlen.
7. Soweit im Falle eines angebotenen Immobilienkaufvertrages Geschäfts- oder Gesellschaftsanteile der Eigentümergesellschaft verkauft oder erworben werden, oder im umgekehrten Falle bei Angebot des Erwerbs von Geschäfts- und Gesellschaftsanteilen lediglich die der Gesellschaft gehörenden Immobilien verkauft oder erworben werden, schuldet der Auftraggeber dem Makler gleichwohl die nach dem ursprünglichen Auftrag vereinbarte Provision, soweit Gesellschaftsanteile/Immobilien weitgehend deckungsgleich sind.
8. Für die Vermittlung von gewerblichen Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge hat der Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte bei Verträgen mit einer Laufzeit bis zu fünf Jahren eine Provision von drei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer (s. Ziffer 23) zu zahlen. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren hat der Mieter eine Provision in Höhe von vier Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer (s. Ziffer 23) zu zahlen.
9. Ist im Hauptvertrag ein **Optionsrecht** (z. B. Flächenoption, Verlängerungsoption oder ein Vormietrecht) und/oder ein **Sonderkündigungsrecht** zugunsten unseres Auftraggebers hinsichtlich Fläche oder Laufzeit - auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist - vereinbart, so erhöht sich die von unserem Auftraggeber zu zahlende Provision um eine weitere Nettomonatsmiete, unabhängig von der Anzahl der vereinbarten Optionen/Sonderkündigungsrechte zuzüglich zu den vorstehenden Provisionsätzen. Ebenso gilt diese Regelung für Vormietvereinbarungen, sobald aufgrund der Vormietvereinbarung ein Hauptvertrag über die Mietflächen abgeschlossen wird.
10. Findet innerhalb von **zwölf Monaten** nach Abschluss des Hauptvertrages eine Folgemietung über von uns nachgewiesene/vermittelte Flächen statt, so finden die genannten Provisionsätze unter Ziffer 7 entsprechend Anwendung.
11. Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhalten wir vom Vermieter eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten inklusive Mehrwertsteuer (s. Ziffer 23), vom Mieter erhalten wir eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten inklusive Mehrwertsteuer, jedoch nur, soweit die nachgewiesene Wohnung noch nicht im Bestand war.

Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung

12. Resultiert aus unserer Tätigkeit ein An- oder Verkauf einer Immobilie, so erfolgt die Berechnung der Provision auf Basis des vereinbarten notariell beurkundeten Gesamtkaufpreises einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen in Höhe von 3 Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer (s. Ziffer 23) und ist vom Auftraggeber an uns zu zahlen. Wird eine Immobilie bzw. ein Grundstück mittelbar durch Übertragung von Gesellschaftsanteilen verkauft („share deal“), ist Berechnungsgrundlage für die Provision nicht der notariell beurkundete Gesamtkaufpreis, sondern der Verkehrswert der Immobilie des Grundstücks. Sollte keine Einigkeit zwischen beiden Parteien bezüglich des Verkehrswertes bestehen, so wird die Festlegung des Verkehrswertes über einen Sachverständigen erfolgen.
13. Für die Vermittlung eines An- und Vorkaufsrechtes erhalten wir von Berechtigten 1,19 Prozent inklusive Mehrwertsteuer (s. Ziffer 23) des Verkehrswertes des Gesamtobjektes, bei Ausübung des Vorkaufsrechtes weitere 2,38 Prozent inklusive Mehrwertsteuer (s. Ziffer 23) des Kaufpreises.
14. Uns steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges Geschäft zustande kommt.
15. Uns steht ferner die Provision bzw. Schadenersatz in Höhe der entgangenen Provision gegen den Angebotsempfänger zu, wenn er unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen, mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner, Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.
16. Ist dem Auftraggeber eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.
17. Alle Provisionen sind verdient und fällig zum Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Geschäfts.
18. Die Kosten für die Erstellung eines notariellen Kaufvertragsentwurfes trägt der Käufer.
19. Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch für die jeweils andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden, wenn diese Tätigkeit auf den Nachweis beschränkt ist und der Auftraggeber darüber informiert wurde.
20. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, verpflichtet sich unser Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Makler einzuschalten.
21. Der Auftraggeber verpflichtet sich, mit Auftragserteilung an uns eine Kopie des gemäß Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gültigen Energieausweises vorzulegen. Sollte der Auftraggeber entgegen diesem ausdrücklichen Hinweis auf die gesetzliche Verpflichtung den Energieausweis nicht vorlegen, stellt der Auftraggeber den Auftragnehmer von jeglichen Ansprüchen seitens Dritter, insbesondere wegen Abmahnungen und Schadenersatzansprüchen Dritter, frei.
22. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
23. Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt generell nach dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz. Bei Änderungen des Mehrwertsteuersatzes gilt der bei Fälligkeit gültige Satz.
24. Der Auftragnehmer ist nach den gesetzlichen Vorgaben verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet:
Kundenbeschwerdestelle beim Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken – BVR, Schellingstr. 4, 10785 Berlin.
Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle sind unter <https://www.bvr.de/Service/Kundenbeschwerdestelle> abrufbar.
25. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand wird, soweit gesetzlich zulässig, Bonn vereinbart.
26. 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 Interessenten mit der Maßgabe der vertraulichen Behandlung übermittelt. Der Auftraggeber und der Makler verpflichten sich, die ihnen jeweils anvertrauten personen- oder firmenbezogenen Daten nur für die Erfüllung eigener Geschäftszwecke zu nutzen und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen – auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses – zu beachten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, personen- oder firmenbezogene Daten nach Abschluss des Hauptvertrages und nach Erfüllung des Maklervertrages unverzüglich zu löschen und etwaige überlassene Datenträger dem Makler unaufgefordert herauszugeben. Die für Unterlagen bestehenden gesetzlichen Aufbewahrungspflichten bleiben davon unberührt.
27. Sollte eine Bestimmung dieser Sonderbedingungen unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich, insoweit eine wirksame Bestimmung anstelle der unwirksamen Bestimmung zu vereinbaren, welche dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.