

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Die S Immo + Finanz GmbH (im Folgenden „S Immo“) beschäftigt sich mit dem Nachweis und / oder der Vermittlung von Immobilien, Immobiliengesellschaften oder Anteilen daran, Mietverträgen, Pachtverträgen und anderen grundstücksgleichen Geschäften sowie der Beratung von Eigentümern, Investoren sowie Dritten im Hinblick auf Immobiliengeschäfte. Der Erfüllung der Aufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
  2. Sofern im Angebot der S Immo nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind mit Zustandekommen eines Maklervertrages vom Auftraggeber (z. B. Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten und / oder Objektanbieter, Verkäufer, Vermieter, Verpächter) an die S Immo folgende Provisionen zu zahlen:
    - 2.1 Bei Vermietung und Verpachtung:
      - 2.1.1 Wohnimmobilien (z. B. Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Villen)
        - 2 Monatsmieten (zzgl. MwSt.)
      - 2.1.2 Gewerbeimmobilien
        - 2,6 Monatsmieten (zzgl. MwSt.), bei einer Vertragslaufzeit (Festlaufzeit) von bis zu 5 Jahren.
        - 3,6 Monatsmieten (zzgl. MwSt.), bei einer Vertragslaufzeit (Festlaufzeit) von über 5 Jahren.
    - zusätzlich 1,6 Monatsmieten (zzgl. MwSt.) im Falle der Einräumung von Optionsrechten (unabhängig von Anzahl und jeweiliger Länge) und Vormiethrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist
    - zusätzlich 3 % (zzgl. MwSt.) vom Wert der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vereinbarten Abstände oder Kaufpreise für Einbauten, Möbel, Zubehör etc.Die Monatsmiete ist die aus der vereinbarten Festlaufzeit des Mietvertrages ermittelte durchschnittliche monatliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung (ohne Mehrwertsteuer und ohne Betriebs- und/oder Heizkostenvorauszahlungen).
  - 2.2 Bei An- und Verkauf von Immobilien, Beteiligungen, Beteiligungen an Unternehmen und grundstücksgleichen Geschäften:
    - 2.2.1 Wohnimmobilien (z. B. Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Villen)
      - 3 % zzgl. MwSt. vom Kaufpreis
    - 2.2.2 Gewerbeimmobilien
      - a. 5,0% (zzgl. MwSt.) bei einem Kaufpreis bis zu 10 Millionen €
      - b. 4% bei einem Kaufpreis von 10 bis 20 Millionen €
      - c. 3,0% (zzgl. MwSt.) bei einem Kaufpreis von 20 bis 35 Millionen €
      - d. 2,0 % ab einem Kaufpreis von 35 Millionen €
      - f. 1,0% (zzgl. MwSt.) des Verkehrswertes des Objektes bei Nachweis und/oder Vermittlung von VorkaufrechtenDer Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften, wie z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft, Vermittlung eines Grundstückes nebst Generalunternehmervertrag, Erwerb von Gesellschaftsanteilen der das Objekt haltenden Gesellschaft (Sharedeal) o.ä., gelten die Provisionssätze wie beim Kauf.
Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.
3. Provisionsanspruch: Unser Provisionsanspruch entsteht:
  - a.) durch den Nachweis eines möglichen Vertragsabschlusses bzgl. eines Objektes oder Benennung eines möglichen Vertragspartners, das heißt, wenn der spätere Vertrag auch ohne darüber hinausgehende Vermittlungsmaklertätigkeit der S Immo zwischen den Parteien geschlossen wird (Nachweisprovision), oder:
  - b.) durch die Vermittlung des Vertrages zwischen den Vertragsparteien, das heißt, wenn S Immo am Verhandlungsprozess an sich oder bei der Gestaltung des Kauf- oder Mietvertrages mitwirkt (Vermittlungsprovision). Der Provisionsanspruch entsteht auch insbesondere dann, wenn S Immo eine Vertragspartei der anderen als Vertragspartner empfiehlt und es daraufhin zu einem Abschluss eines Vertrages kommt.
  - c.) Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung durch die S Immo wirksam zustande gekommen ist. Es genügt, wenn die Tätigkeit der S Immo für den Vertragsschluss mitursächlich war. Es genügt daher auch, wenn die S Immo nur den Nachweis der Vertragsgelegenheit erbracht hat. Der Provisionsanspruch wird fällig bei Vertragsabschluss.
  - d.) Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die von den ursprünglich mitgeteilten oder gewünschten Bedingungen abweichen, solange der Auftraggeber sein verfolgtes wirtschaftliches Ziel erreicht. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt.
4. Vorkenntnis: Ist dem Auftraggeber die durch von S Immo nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er dies spätestens innerhalb von 8 Werktagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle der S Immo schriftlich mitzuteilen. Der Beweis der Vorkenntnis obliegt dem Auftraggeber. Zeigt der Auftraggeber seine Vorkenntnis nicht rechtzeitig an, ist er der S Immo zum Ersatz der vergeblichen Aufwendungen verpflichtet, wenn die Provisionsforderung der S Immo hierdurch entfällt.
5. Bei der Aufnahme von unmittelbaren Verhandlungen mit dem Vertragspartner hat der Auftraggeber auf die Maklertätigkeit der S Immo Bezug zu nehmen und diese über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Die S Immo hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind der S Immo rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Der Auftraggeber hat der S Immo unverzüglich Auskunft über den vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag zu erteilen. Zu diesem Zwecke ist der geschlossene Vertrag der S Immo in Kopie zur Verfügung zu stellen. Auf Anfrage der S Immo zu laufenden Vertragsverhandlungen bzgl. der nachgewiesenen bzw. vermittelten Vertragsgelegenheit hat der Auftraggeber den Verhandlungsstand mitzuteilen.
6. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den von der S Immo bestimmten Auftraggeber bestimmt. Werden diese ohne schriftliche Zustimmung der S Immo vom Auftraggeber an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb bzw. daraufhin zum Abschluss eines Vertrages mit dem Dritten, hat der weitergebende Auftraggeber an die S Immo eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2. genannten Provision zu bezahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens und weiterer rechtlicher Schritte behält sich die S Immo ausdrücklich vor.
7. Die S Immo und deren Mitarbeiter sind uneingeschränkt berechtigt, für mehrere Vertragspartner eines Geschäftes (sowohl weiteren Interessenten, als auch für den potenziellen Vertragspartner) provisionspflichtig tätig zu werden, soweit sie hierdurch nicht in eine Interessenkollision gerät. Sollte eine Interessenkollision vorliegen, wird sie die Beteiligten unverzüglich hierauf hinweisen und weitere Tätigkeiten nur nach Absprache mit den Vertragspartnern fortführen soweit sich die Interessenkollision nicht abstellen lässt.
8. Nimmt einer der Vertragsparteien von seinen Vertragsabsichten (z. B. Kauf) Abstand und wird der S Immo erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information gegenüber der S Immo verpflichtet. Andernfalls hat die S Immo Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Aufwendungen, die daraufhin entstehen
9. Die Auftraggeber der S Immo sind unter anderem nach dem GWG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, die S Immo unverzüglich schriftlich über den Abschluss des durch sie nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert Auftraggeber z. B. durch verweigerter oder verspäteter Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, haben diese die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 5 % p.a. über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Die Zurückhaltung von Informationen führt darüber hinaus zum Schadensersatz des Auftraggebers, ihm bleibt der Beweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in der geltend gemachten Höhe entstanden ist.
10. Exposégaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den der S Immo vom potenziellen Vertragspartner erteilten Auskünften. Diese werden von der S Immo in der Regel nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Anderes gilt nur, wenn die S Immo begründete Zweifel an den Informationen und Angaben hat. Sollte eine Überprüfung stattgefunden haben, weist die S Immo ausdrücklich darauf hin. Soweit der Auftraggeber eine gesonderte Überprüfung bestimmter Informationen und Angaben wünscht, ist dies von ihm gesondert zu beauftragen. Die S Immo ist jedoch nicht verpflichtet einen solchen Auftrag anzunehmen und behält sich vor, eine solche Überprüfung von einer gesonderten Vergütung abhängig zu machen. Für die Angaben des Vertragspartners übernimmt die S Immo keinerlei Haftung. Der Angebotsempfänger und/oder Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
11. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers gegenüber der S Immo sind ausgeschlossen, sofern diese nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten der S Immo oder eines ihrer Mitarbeiter beruhen.
12. Auf die Rechtsbeziehung mit den Vertragsparteien ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.
13. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich auf Grundlage unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB der Vertragsparteien nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages. Werden zwischen S Immo + Finanz GmbH und einem Vertragspartner Vereinbarungen (z.B. Provisionsvereinbarungen) getroffen, die von einzelnen AGBs abweichen oder diesen gar widersprechen, so sind alle übrigen AGB nicht betroffenen und behalten in Ihrer Gesamtheit weiterhin Gültigkeit.
14. Datenschutz: Die S Immo erhebt, verarbeitet und nutzt die vom Kunden zur Verfügung gestellten Daten ausdrücklich zum Zwecke der Vertragsdurchführung unter Beachtung des Deutschen Datenschutzrechtes.
15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute der Firmensitz der S Immo + Finanz GmbH. Der Geschäftssitz der S Immo + Finanz GmbH ist Baden-Baden.
16. Sollten einzelne Bestimmungen der AGB oder eines abgeschlossenen Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der AGB und/oder des Maklervertrages im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Baden-Baden, den 08.06.2021