

**Allgemeine Maklerbedingungen der
S IMMO + FINANZ Immobilien und Finanzvermittlungsgesellschaft
mbH Baden-Baden**

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die vorliegenden Allgemeinen Maklerbedingungen (AMB) gelten für alle Verträge der S IMMO + FINANZ Immobilien und Finanzvermittlungsgesellschaft mbH Baden-Baden (nachfolgend: "S IMMO") mit unseren Kunden (nachfolgend: "Kunde") über die Vermittlung eines Vertrages oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages im Bereich von Immobiliengeschäften sowie Vermietungen/Verpachtungen einschließlich dazugehöriger Beratungsleistungen (nachfolgend „Maklervertrag“).
- (2) Die AMB gelten ausschließlich. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als S IMMO ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt hat. Dieses Zustimmungserfordernis gilt in jedem Fall, beispielsweise auch dann, wenn S IMMO in Kenntnis der Bedingungen des Kunden seine Maklertätigkeit vorbehaltlos ausführt.

§ 2 Rechte und Pflichten Maklervertrag

- (1) S IMMO ist berechtigt, gleichzeitig für den Kunden und für den anderen Vertragspartner des Kunden entgeltlich tätig zu werden. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet S IMMO zu strenger Unparteilichkeit.
- (2) Eine Haftung von S IMMO für eigene Pflichtverletzungen, Pflichtverletzungen seiner Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter und/oder seiner Arbeitnehmer besteht nur für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten. Dies gilt nicht im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit oder der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf (Kardinalspflicht). Soweit S IMMO für einfache Fahrlässigkeit bei Sach- und Vermögensschäden haftet, ist die Haftung in ihrem Umfang nach auf vorhersehbare und vertragstypische Schäden beschränkt.
- (3) S IMMO verpflichtet sich, alle S IMMO bekannten Umstände dem Kunden mitzuteilen, die für dessen Entscheidung offensichtlich bedeutend sind. S IMMO ist zu Nachforschungen nicht verpflichtet. S IMMO gibt nur ungeprüfte Mitteilungen Dritter weiter für deren Richtigkeit und Vollständigkeit S IMMO nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haftet.
- (4) Der Kunde verpflichtet sich, S IMMO unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf seine Kaufpreisvorstellung sowie die Aufgabe oder Änderung der Kaufabsicht oder wenn ihm ein Interessent bereits bekannt ist.
- (5) Sofern S IMMO ein Objekt des Kunden vermarktet, verpflichtet sich der Kunde sämtliche Unterlagen über das zu vermarktete Objekt (wie z.B. Grundbuchauszüge, Pläne, Versicherungsunterlagen, Abrechnung über Haus- und Nebenkosten, Teilungserklärungen, Energieausweise, Mietverträge) S IMMO in Kopie zur Verfügung zu stellen. Der Kunde ist damit einverstanden, dass die erhaltenen Objektunterlagen an Interessenten im erforderlichen Umfang durch S IMMO übermittelt werden.
- (6) Der Kunde ist verpflichtet, S IMMO vom Zustandekommen eines Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und S IMMO eine vollständige Abschrift des Vertrages zu übermitteln.
- (7) Der Kunde ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages erhaltenen Informationen (z.B. Namen von Interessenten) vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verschwiegenheitspflicht schuldhaft und schließt daraufhin der von ihm informierte Dritte einen Vertrag über das von S IMMO nachgewiesene Objekt, so schuldet der Kunde die Provision, als ob er diesen Vertrag selbst geschlossen hätte. Dies gilt nicht, wenn der Kunde den Nachweis erbringt, dass kein oder lediglich ein geringer Schaden entstanden ist. Weitergehende Schadensersatzansprüche von S IMMO bleiben vorbehalten.

§ 3 Provision, Auslagen

- (1) Für den Maklervertrag gelten soweit nichts anderes vereinbart wurde, folgende Provisionen inklusive der jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19%) für das jeweils vermittelte bzw. nachgewiesene Objekt:
 - (a) Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (dingliche Rechte, die wie Grundstücke behandelt werden; wie z.B. Erbbaurecht und Wohnungseigentum).
Für den Fall des Verkaufs von Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten beträgt die Provision mindestens 3,57 % des Gesamtkaufpreises des Objektes. Bei der Bemessung des provisionspflichtigen Gesamtkaufpreises wird der wirtschaftliche Wert aller anderweitigen Gegenleistungen (wie z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, etc.) hinzuaddiert.

Verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Rente, gelten als Gesamtkaufpreis die gemäß dem Bewertungsgesetz kapitalisierten Rentenleistungen.

Vorkaufsrechte/Anwartschaften

Für die Vermittlung eines Vorkaufsrechts oder ähnlichen Anwartschaften bzgl. des vermittelten bzw. nachgewiesenen Objektes beträgt die Provision 1,19 % des Verkehrswerts des Objektes.

- (b) Vermietung und Verpachtung von Objekten, die nicht Wohnraum gemäß § 1 WoVermRG sind.

aa. Monatlich zu zahlender Miet- bzw. Pachtzins

Im Falle eines monatlichen Miet- bzw. Pachtzins beträgt die Provision 3,57 % des auf die Gesamtlaufzeit des Vertrages entfallenen Miet- bzw. Pachtzinses (ohne Nebenkosten) bezüglich des vermittelten bzw. nachgewiesenen Objektes, begrenzt auf die 10-Jahressumme, mindestens jedoch 2,38 Monatsmieten/pachten (ohne Nebenkosten).

bb. Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht

Wurde anstatt eines monatlichen Miet- bzw. Pachtzinses eine Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht bezüglich des vermittelten bzw. nachgewiesenen Objektes vereinbart, beträgt die Provision 3,57 % des auf die Gesamtlaufzeit des Vertrages entfallenen ortsüblichen Miet- bzw. Pachtzinses (ohne Nebenkosten) für vergleichbare Objekte, begrenzt auf die 10-Jahressumme, mindestens jedoch 2,38 ortsübliche Monatsmieten/pachten (ohne Nebenkosten).

cc. Vorrechte

Für den Fall des Erwerbs von Vormietrechten, Anmietrechten oder ähnlichen Vorrechten bezüglich des vermittelten bzw. nachgewiesenen Objektes beträgt die zu zahlende Provision 1,19 % des auf 10 Jahre hochgerechneten Miet- bzw. Pachtzinses (ohne Nebenkosten).

ee. Optionsrechte

Optionsrechte auf Verlängerungen des Miet- bzw. Pachtvertrages bzw. auf Übernahme weiterer Flächen des vermittelten bzw. nachgewiesenen Objektes werden unabhängig von deren Ausübung für die Bemessung des provisionspflichtigen Zinses hinzuaddiert.

ff. Abstands Zahlungen

Sofern mit Abschluss des Miet- bzw. Pachtvertrages bzgl. des vermittelten bzw. nachgewiesenen Objektes eine Abstandsanzahlung unter den Parteien vereinbart oder an Dritte geleistet wird, ist S IMMO berechtigt, außerdem eine Provision in Höhe von 3,57 % des Betrages der Abstandsanzahlung zu fordern.

- (c) Vermietung von Wohnraum gemäß § 1 WoVermRG
2,38 Monatsmieten (ohne Nebenkosten). S IMMO steht ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nur zu, wenn infolge der Vermittlung von S IMMO oder infolge des Nachweises von S IMMO ein Mietvertrag zustande kommt. Die Ausschlussstatbestände des § 2 Abs. 2, 3 WoVermRG finden Anwendung.
- (2) Der Provisionsanspruch von S Immo ist fällig mit Rechtswirksamkeit des von S IMMO vermittelten und/oder nachgewiesenen Vertrages („Hauptvertrag“). Dies gilt auch dann, wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit von S Immo zustande kommt.
- (3) Als Hauptvertrag gilt auch ein wirksamer Vertragsabschluss über ein anderes wirtschaftlich vergleichbares Objekt, das den Vorgaben des Maklervertrages entspricht und für das S IMMO Nachweis oder Vermittlung erbrachte. Gleiches gilt, wenn der Kauf eines realen oder ideellen Anteils oder die Übertragung von Rechten an dem Objekt durch eine andere Rechtsform (z.B. Übertragung von Gesellschaftsrechten; Erbbaurechten; nicht aber Versteigerung) erreicht wird und dies dem in Aussicht genommenen Zweck entspricht. Als Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsschluss durch eine Person, die zum Auftraggeber in dauerhafter, enger Verbindung steht.
- (4) Bei Nichtzustandekommen des von S IMMO vermittelten und/oder nachgewiesenen Vertrages sind die in Erfüllung des Maklervertrages nachweisbar durch S IMMO entstandenen Auslagen zu erstatten.

§ 4 Kündigung

Sofern nichts anderes vereinbart wurde, kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von vier Wochen jederzeit gekündigt werden. Jede Kündigungserklärung bedarf der Schriftform.

§ 5 Datenschutz

S IMMO erhebt, verarbeitet und nutzt die ihm vom Kunden zur Verfügung gestellten Daten ausschließlich zum Zwecke der Vertragsdurchführung unter Beachtung des deutschen Datenschutzrechts.

§ 6 Sonstiges

Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, wird zwischen ihm und S IMMO als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Maklervertrag, sowie als ausschließlicher Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten Baden-Baden vereinbart.