

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Realogis Immobilien Deutschland GmbH und der Realogis Immobilien München GmbH

1. Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

- 1.1 Diese AGB gelten für Maklerverträge zwischen der Realogis Immobilien Deutschland GmbH oder der Realogis Immobilien München GmbH und dem Auftraggeber der jeweiligen Gesellschaft.
Ist im Folgenden von „Realogis“ die Rede, bezieht sich dies jeweils auf diejenige Gesellschaft, mit der der jeweilige Maklervertrag im Einzelfall zustande gekommen ist.
- 1.2 Realogis schließt seine Maklerverträge ausschließlich unter Vereinbarung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ab.
- 1.3 Vereinbarungen, die die Parteien neben diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abschließen, beispielsweise in Schreiben festgehalten oder dem jeweiligen Exposé zu entnehmen, haben Vorrang vor den Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. ergänzen diese.

2. Anzuwendendes Recht; Vertragsabschluss; Erfüllungsort

- 2.1 Für sämtliche Rechtsgeschäfte gilt die ausschließliche Anwendung des deutschen Rechts als vereinbart.
- 2.2 Neben schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen (umfasst auch Vertragsbedingungen in Schreiben und in Exposés) und diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind weitere mündliche Abreden zwischen den Parteien nicht bindend. Nimmt der Auftraggeber nach Erhalt von schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen Leistungen und dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Realogis entgegen, so kommt der Vertrag auf der Grundlage dieser schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen und dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande; Ziffer 1.3 ist zu beachten.
- 2.3 Erfüllungsort für die von Realogis zu erbringenden vertraglichen Leistungen ist – soweit in schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen nicht abweichend vereinbart – der Sitz der jeweiligen GmbH, mit der der Maklervertrag zustande gekommen ist.

3. Vertragsgegenstand, Haftung

- 3.1 Realogis erbringt Nachweise von Vertragsabschlussgelegenheiten und/oder Vermittlungsleistungen, dies aufgrund von Informationen Dritter. Obwohl sich Realogis um möglichst vollständige und zutreffende Angaben von Objekten und Vertragspartnern bemüht, kann eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dem Auftraggeber von Realogis zur Verfügung gestellten Informationen nicht übernommen werden, es sei denn, die jeweilige Unrichtigkeit wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht an den Auftraggeber weitergegeben.
- 3.2 Die Haftung von Realogis ist für jegliche Schäden auf den Betrag der gemäß in Ziffer 5. fälligen und anfallenden Provision beschränkt. Diese Haftungsobergrenze gilt nicht für Schäden, die durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz verursacht werden.
Des Weiteren haftet Realogis nicht für Schäden, die aufgrund von Cyber Attacken (z. B. Virus, Trojaner etc.) verursacht werden, soweit die Implementierung angemessener technischer und organisatorischer Maßnahmen zum Zeitpunkt des Ereignisses vorhanden war.
Eine Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen. Etwaige Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruchs.
- 3.3 Vorstehende Haftungsbegrenzungen gelten nicht im Falle einer Haftung von Realogis für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung von Realogis oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen von Realogis beruhen.
- 3.4 Die Angebote von Realogis sind freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben vorbehalten.
- 3.5 Die Anwendbarkeit dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist nicht auf reine Maklerleistungen durch Realogis beschränkt, sondern gilt auch für weitere Dienstleistungen, die Realogis mit dem Auftraggeber gemäß den jeweiligen schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen leistet. 3.6 Realogis ist berechtigt, Dritte zur Erfüllung von ihr obliegenden vertraglichen Verpflichtungen zu beauftragen.

4. Entstehen und Fälligkeit des Provisionsanspruches

- 4.1 Der Provisionsanspruch von Realogis wird fällig, sobald aufgrund ihres Nachweises und/oder ihrer Vermittlung ein Hauptvertrag abgeschlossen ist. Für die Entstehung des Provisionsanspruches ist nicht erforderlich, dass die Tätigkeit von Realogis die einzige Ursache für den Abschluss des Hauptvertrages ist; es genügt Mitursächlichkeit.
- 4.2 Der Provisionsanspruch von Realogis bleibt von einem späteren Entfallen des abgeschlossenen Hauptvertrages unberührt, beispielsweise im Fall der einvernehmlichen Vertragsaufhebung. Gleiches gilt bei Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechtes. Etwas Anderes gilt nur, wenn das spätere Entfallen des Hauptvertrages seine Ursache in Gründen aus dem Verantwortungsbereich von Realogis hat.
- 4.3 Ein Provisionsanspruch von Realogis entsteht auch dann, wenn ein von dem ursprünglich nachgewiesenen oder vermittelten Geschäft abweichender, wirtschaftlich jedoch nicht wesentlich abweichender Hauptvertrag abgeschlossen wurde (z.B. Erwerb von nur 55% statt 100% der Miteigentumsanteile). Gleiches gilt, wenn anstelle der ursprünglich gedachten Parteien des Hauptvertrages wirtschaftlich (eine) vergleichbare Partei(en) den Hauptvertrag abschließen.

5. Provision

Zwischen dem Auftraggeber und Realogis werden – vorbehaltlich der abweichenden Vereinbarung in schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen – folgende Provisionsätze für Nachweis und/oder Vermittlungen vereinbart:

5.1 Kauf

Im Falle eines Objektkaufes basiert die zu zahlende Provision auf dem beurkundeten Gesamtpreis sowie aller diesen wirtschaftlich beeinträchtigenden Nebenleistungen (z.B. Übernahme von Verbindlichkeiten durch den Käufer).

In Ermangelung abweichender schriftlich niedergelegter Vertragsbedingungen sind folgende Sätze für die Käuferprovision vereinbart: Bis zu einem Kaufpreis von bis zu € 10,0 Mio. 5%, über € 10,0 Mio. bis € 20,0 Mio. 4% und bei einem Kaufpreis über € 20,0 Mio. 3%. Vereinbaren die Parteien des Kaufvertrages, dass dem Käufer die Möglichkeit der Erweiterung des ursprünglichen Kaufgegenstandes eingeräumt wird (Option) und übt der Auftraggeber diese Option aus, dann ist für den Gegenstand der Option ebenfalls die Provision in vereinbarter Höhe bei Abschluss des Optionsvertrages zu entrichten.

5.2 Vermietung und Verpachtung gewerblicher Flächen

Im Falle einer Objektmietung basiert die zu zahlende Provision auf der monatlichen Gesamtmiete zzgl. MwSt. („Nettomonatsmiete“). Ist eine Staffelmiete vereinbart, ist maßgeblich für die für die Berechnung der Provision heranzuziehende Monatsmiete die durchschnittliche Gesamtmiete im vorstehenden Sinne. Mietfreie Zeiten oder sonstige vermietungsseitige Zuwendungen sind für die Ermittlung der Monatsmiete unbeachtlich. Abstandszahlungen/Abösungen für Rechte, Ansprüche, Einrichtungsgegenstände, Waren, Kundenstamm, etc. sind erhöhend bei der Monatsmiete zu berücksichtigen; deren Wert wird bei der Berechnung der durchschnittlichen Gesamtmiete berücksichtigt (Beispiel: Ausbaukostenzuschuss EUR 500.000,00, Gesamtmiete auf 10 Jahre EUR 6.000.000,00, Monatsmiete = EUR 6.500.000,00 / 120 Monate).

- Für Lager-, Logistik-, Büro-, Industrie- und sonstige Gewerbeflächen beträgt die Provision 3,0 Monatsmieten bei Verträgen bis zu 5 Jahren.
- Die vorstehenden Provisionsätze erhöhen sich jeweils um 0,5 Monatsmieten für Mietverträge, die für längere Zeit als 5 Jahre abgeschlossen wurden.
- Die vorstehenden Provisionsätze erhöhen jeweils sich um 1,0 Monatsmieten für Mietverträge, die für mindestens 10 Jahre abgeschlossen wurden.
- Enthalten die Miet- oder Pachtverträge Optionen für die Verlängerung der Miet- oder Pachtzeit und/oder Vormietrechte (bezogen auf dieselbe Fläche), so erhöht sich die Provision jeweils um 0,5 Monatsmieten für jede Option und für ein Vormietrecht.
- Enthält der Miet- oder Pachtvertrag die Option, zusätzliche Flächen anzumieten bzw. anzupachten, so entsteht bei Ausübung dieser Option eine Provision nach Maßgabe der vorstehenden vier Aufzählungspunkte auf Grundlage der Monatsmiete für die zusätzlichen Flächen.

5.3 Erbbaurecht

Bei der Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 5 % des Vertragswertes, zahlbar durch den Erbbaurechtsnehmer. Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle nach Wahl von Realogis entweder der 25-fache Jahreserbauszins oder der zu erreichende Kapitalbarwert des Erbbaurechtes. Bei der Berechnung des Kapitalbarwertes ist der marktübliche Effektivzinssatz für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren bei 100 % Auszahlung anzusetzen.

5.4 Share Deals

Kommt es bei einem angebotenen Immobilienkaufvertrag zur Veräußerung von Geschäfts- oder Gesellschaftsanteilen der Eigentümergesellschaft oder kommt es im umgekehrten Fall bei Angebot des Erwerbs von Geschäfts-/Gesellschaftsanteilen lediglich zum Erwerb der Gesellschaft gehörenden Immobilie, schuldet der Auftraggeber Realogis gleichwohl die nach dem ursprünglichen Auftrag vereinbarte Provision, soweit der zustande gekommene Vertrag von dem ursprünglich beabsichtigten Hauptvertrag nicht wesentlich wirtschaftlich abweicht.

5.5 Vergleichbare Modelle (z.B. Mietkauf)

Auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung der Parteien ist eine angemessene Provision vom Auftraggeber an Realogis zu bezahlen, wenn abweichend von dem ursprünglich angestrebten Vertragskonstrukt (z.B. Kaufvertrag) ein anderes Vertragskonstrukt zwischen den Parteien des Hauptvertrages gewählt und vereinbart wird. Angemessen ist die Provision, wenn sie unter Berücksichtigung der vorstehenden Provisionsätze (vgl. Ziffern 5.1 mit 5.3) und dem wirtschaftlichen Erfolg des Hauptvertrages wirtschaftlich gleichwertig ist. Im Streitfall legt die Angemessenheit bindend für beide Parteien ein von der am Erfüllungsort zuständigen Industrie- und Handelskammer bestimmter Sachverständiger fest, dessen Kosten hälftig zu teilen sind.

5.6 Mehrwertsteuer

Zu den an Realogis zu bezahlenden Provisionen ist jeweils Mehrwertsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe zusätzlich zu entrichten.

6. Pflichten des Auftraggebers

- 6.1 Der Auftraggeber ist verpflichtet, sämtliche von Realogis erhaltenen Informationen, Angebote, etc. vertraulich zu behandeln und nur für die eigenen Zwecke des Abschlusses des angestrebten Geschäfts zu verwenden. Er wird diese Informationen ohne Zustimmung von Realogis nur an solche Dritten weitergeben, derer er sich zum Abschluss des angestrebten Geschäfts bedient und die ihrerseits zur Verschwiegenheit verpflichtet sind (z.B. Steuerberater).
- 6.2 Gibt der Auftraggeber die von Realogis im Rahmen des Auftrags erhaltenen Informationen, beispielsweise über eine Vertragsabschlussgelegenheit, an einen Dritten (nicht: Dritter im Sinne von vorstehender Ziffer 6.1) ohne vorherige schriftliche Zustimmung weiter und kommt der entsprechende Hauptvertrag mit diesem zustande, so ist der Auftraggeber gegenüber Realogis zum Ersatz der entgangenen Provision, die bei Abschluss des Hauptvertrages mit dem Auftraggeber entstanden wäre, verpflichtet. Realogis kann die Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass die dritte Partei die mit dem Auftraggeber vereinbarte Haftungsbeschränkung bestätigt oder vorab eine sogenannte „Non-Reliance-Erklärung“ gegenüber Realogis unterzeichnet.
- 6.3 Ist dem Auftraggeber die durch Realogis nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits bekannt, ist er verpflichtet, dieses Realogis unverzüglich unter Benennung des Zeitpunktes der Vorkenntnis mitzuteilen. Unterlässt der Auftraggeber dies schuldhaft, hat er Realogis den hierdurch entstandenen Schaden zu ersetzen.
- 6.4 Der Auftraggeber überreicht Realogis spätestens mit Vermarktungsbeginn einen gültigen Energieausweis in Kopie. Sollte Realogis wegen fehlender oder unrichtiger Angaben in Bezug auf den Energieausweis abgemahnt oder in Anspruch genommen werden, so sichert der Auftraggeber Realogis die Schadensersatzung zu.
- 6.5 Der Auftraggeber wird Realogis unverzüglich nach Zustandekommen des Hauptvertrages eine einfache Kopie hiervon überlassen.

7. Beauftragung durch Dritte

Realogis ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages, entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Realogis wird in diesem Fall ihre Tätigkeit in unparteiischer und pflichtgemäßer Weise ausüben und die beiderseitigen Interessen der Parteien des Hauptvertrages jeweils wahren.

8. Hinweis zum Datenschutz

Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Einklang mit den einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Pflichtinformationen nach Art. 13 DS-GVO können Sie unter https://www.realogis.de/fileadmin/user_upload/DSGVO/Merkblatt_Datenschutz.pdf abrufen.

9. Veröffentlichung und Werbung

- 9.1 Sollte der Auftraggeber eine Presseerklärung und / oder sonstige Veröffentlichung im Rahmen einer vertragsgegenständlichen Transaktion abgeben, wird Realogis dort als Berater ausdrücklich genannt. Geschieht die Veröffentlichung durch den Hauptvertragspartner des Auftraggebers, so wird der Auftraggeber auf diese Nennung hinwirken. Im Übrigen ist Realogis zu einer eigenen Presseerklärung oder sonstigen Veröffentlichung mit abgestimmtem Inhalt unter Berücksichtigung objektiv berechtigter Vertraulichkeitsinteressen des Auftraggebers berechtigt.
- 9.2 Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass Realogis mit der Geschäftsbeziehung zum Auftraggeber und / oder dem Vertragsgegenstand unter Berücksichtigung objektiv berechtigter Vertraulichkeitsinteressen als Referenz wirbt.
- 9.3 Realogis nutzt personenbezogene Daten des Auftraggebers über die Erfüllung des Auftrags hinaus, um dem Auftraggeber per E-Mail über ähnliche Waren/Dienstleistungen zu informieren. Der Auftraggeber kann der Nutzung seiner personenbezogenen Daten zu diesem Zweck der Direktwerbung jederzeit widersprechen, ohne dass dabei andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen. Zusätzliche Einzelheiten hierzu, sowie zum Umgang mit den personenbezogenen Daten sind dem Hinweisblatt „Datenschutz“ zu entnehmen, welches diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen beigelegt ist.
- 9.4 Einwilligungserklärung zur werblichen Kontaktaufnahme per Telefon und E-Mail
Der Auftraggeber willigt – jederzeit widerruflich - ein, dass er künftig von Realogis in regelmäßigen Abständen telefonisch und/oder per E-Mail zum Zwecke der Kundenberatung und Direktwerbung über aktuelle Immobilienangebote, Aktionen, Produkte oder Dienstleistungen von Realogis sowie über Brancheninformationen und Neuigkeiten im Unternehmen informiert wird. Der Auftraggeber ist in diesem Zusammenhang einverstanden, dass Realogis die vom Kunden angegebenen Vertragsstammdaten [E-Mail-Adresse und Telefonnummer] zu den vorgenannten Zwecken verwendet.
Der Auftraggeber kann diese Einwilligung jederzeit ohne Angabe von Gründen mit Wirkung für die Zukunft widerrufen, indem er Realogis z.B. direkt per E-Mail unter info@realogis.de oder unter den im Impressum angegebenen Kontaktdaten kontaktiert oder für den in jedem Newsletter enthaltenen Abmeldelink betätigt. Zusätzliche Einzelheiten hierzu, sowie zum Umgang mit den personenbezogenen Daten sind dem Hinweisblatt „Datenschutz“ zu entnehmen, welches unter https://www.realogis.de/fileadmin/user_upload/DSGVO/Merkblatt_Datenschutz.pdf abrufbar ist.

10. Kundenidentifikation

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Realogis gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) zur Identifikation ihrer Kunden verpflichtet ist. In diesem Kontext verpflichtet das GwG den Auftraggeber, Realogis die dafür notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie Änderungen unverzüglich mitzuteilen, die sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergeben. Für den Fall, dass der Auftraggeber seinen ihm nach dem GwG obliegenden Mitwirkungspflichten zur Identifizierung nicht nachkommt, ist Realogis zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Ein möglicher Provisionsanspruch bleibt hiervon unberührt.

11. Wirksamkeit der Geschäftsbedingungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder nichtig sein, so wird davon die Rechtsverbindlichkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

12. Gerichtsstand

Im volkaufmännischen Geschäftsverkehr wird als Gerichtsstand der Sitz der jeweiligen GmbH vereinbart, mit der der Vertrag zu dem Auftraggeber zustande gekommen ist.