

# >>I PROXIMMO GmbH Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) Immobilien

## Vorbemerkung

Der Bereich Immobilienvermittlung der PROXIMMO Immobilien- und Vermögensverwaltung GmbH (PROXIMMO) widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Auftraggeber im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufsstandes.

## § 1 Art der Tätigkeit

Die Tätigkeit umfasst den Nachweis oder die Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Geschäftsverkäufen, Verpachtungen, Wohnungs- und Gewerberaumvermietungen sowie die Beschaffung von Hypothekendarlehen und Finanzierungsalternativen an gewerbliche und private Kunden. Irrtum, Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die PROXIMMO erteilt wurden. PROXIMMO ist bemüht, über Vertragspartner oder Objekte möglichst vollständige und wahrheitsgemäße Angaben zu erhalten. Für deren Richtig- und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

## § 2 Maklervertrag

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von einem oder mehreren Angeboten/Offerten von PROXIMMO Gebrauch machen, wenn Sie sich z. B. mit uns oder dem Eigentümer/Vermieter direkt in Verbindung setzen. Mit dem Empfang des Angebots/der Offerte - per Post, E-Mail, Fax, Telefon, durch das Internet oder auf andere Art und Weise - treten diese AGB in Kraft. Abweichende Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch PROXIMMO.

## § 3 Courtageanspruch (Provisionsanspruch)

Der Courtageanspruch (Provisionsanspruch) entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch PROXIMMO ein Vertrag zustande gekommen ist, selbst wenn PROXIMMO bei dem Vertragsabschluss nicht mitgewirkt hat. Es genügt, wenn die Tätigkeit der PROXIMMO zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Gleiches gilt, wenn der Erwerb durch eine Versteigerung erfolgt. Die Provision ist mit dem Abschluss des Vertrages bzw. bei Zuschlagserteilung durch Versteigerung fällig. Sie ist zahlbar binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung. Die Gebührenrechnung erfolgt aufgrund der abgeschlossenen Courtagevereinbarung (Provisionsvereinbarung) oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot/Offerte festgelegten Courtage. Der Courtageanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund eines Nachweises durch PROXIMMO der Erwerb zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag oder den Erwerb aus einer Versteigerung heraus erreicht wird. Dies gilt auch, wenn ein Vertrag/Erwerb über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Courtage ist jeweils auch dann zu zahlen, wenn einem Anderen als der gemäß Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder ein Teil- und Mehrerwerb am Objekt erfolgt. Der Anspruch auf Courtage entsteht auch dann, wenn durch die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung der Vertrag erst später zu Stande kommt. Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen oder vorrangiger Rechte von Dritten erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen, in seiner Person liegenden Gründe rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragspartei, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet. Die Honorare für Gutachten und Wertermittlungen berechnen sich gemäß Honorartafel zu § 34 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI. Bei Erteilung eines Qualifizierten Alleinauftrages übernehmen wir diese Kosten für Sie.

## § 4 Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

## § 5 Höhe der Courtage (Provision), Zahlung

Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt.

Diese Provision beträgt:

- Beim An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Eigentumswohnungen, berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis, von Käufer und Verkäufer je 3%
- Bei Bestellung und Übertragung eines Erbbaurechtes beträgt die Courtage 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Ist kein Kaufpreis vereinbart, so tritt an dessen Stelle der 25-fache Jahreserbbauzins
- Bei der Vermittlung eines Vorkaufsrechtes ist der Berechtigte verpflichtet, 1% des Verkehrswertes des Objektes, bei Ausübung des Vorkaufsrechtes weitere 2% des Kaufpreises zu zahlen.
- Bei einem Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zuzüglich des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalbarwert der Rente).  
Bei Vermietung/Verpachtung zahlbar vom Vermieter und vom Mieter/Pächter:
- Bei Wohnräumen 2 Monatsmieten
- Bei Gewerberäumen, bei einer Vertragsdauer unter 5 Jahren, 2 Monatsmieten
- Bei einer Vertragsdauer von 5 Jahren oder länger, 3 Monatsmieten
- Bei einer Vertragsdauer von 10 Jahren oder länger, 4 Monatsmieten
- Vormieterrecht und Optionsrecht, unabhängig von der tatsächlich vereinbarten Dauer aus der 5-Jahres-Mietsumme 1%
- Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die Courtage aufgrund der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit berechnet

Die gesamten Provisionsätze verstehen sich zuzüglich der am Tage der Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages, einschließlich etwaiger Einrichtungsabläufe, Hypothekenübernahme etc. Der Makler kann verlangen, dass bei Kaufverträgen der Notar beauftragt wird, die vom Verkäufer zu entrichtende Provision vom Kaufpreis zu Gunsten des Maklers einzubehalten ist und an den Makler zu zahlen. Der Kunde verpflichtet sich für den Fall des Abschlusses eines Kaufvertrages, in den Kaufvertrag eine Klausel des Inhalts aufzunehmen, dass der Kunde sich in Höhe der Provision im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zugunsten des Maklers in vereinbarter Höhe verpflichtet. Er hat ferner das Recht, den Notar im Verzugsfall anzuweisen, den Vollzug des Kaufvertrags bis zur vollständigen Zahlung der Provision auszusetzen.

## § 6 Nebenabreden

Nebenabreden zu den Angeboten von PROXIMMO bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

## § 7 Vertraulichkeit der Angebote

Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich an den jeweiligen Adressaten selbst gerichtet. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten weder als Original noch inhaltlich zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist der Weitergebende verpflichtet, Schadenersatz in Höhe der Courtage gemäß § 5 AGB an PROXIMMO zu zahlen.

## § 8 Doppeltätigkeit, Verweispflicht

PROXIMMO ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner tätig zu werden und hierfür Gebühren zu berechnen. Eine durch PROXIMMO mitgeteilte Gelegenheit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes wird als bisher unbekannt erachtet, wenn nicht innerhalb von 7 Tagen nach Kenntnisnahme schriftlicher Widerspruch erfolgt und gleichzeitig nachgewiesen wird, woher die Kenntnis stammt. Bei erteiltem Makler-Alleinauftrag sind direkte oder auch durch andere Makler benannte Interessenten unverzüglich an den allein beauftragten Makler zu verweisen.

## § 9 Mitteilungspflicht

Sobald ein Vertragsabschluss über ein durch PROXIMMO als Auftragnehmer angebotenes Objekt zustande gekommen ist, hat der Auftraggeber den Auftragnehmer hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Dasselbe gilt bei Eintritt der Vertragserfüllung. Es besteht Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Makler hat Anspruch auf Auskunft über die Person oder den Gewerbetrieb des Käufers und den vereinbarten Kaufpreis einschließlich aller Kaufpreisbestandteile, um seinen Honoraranspruch ermitteln zu können.

## § 10 Verzug

Sollte der Auftraggeber mit der Zahlung der Maklercourtage in Verzug geraten, so werden ihm gemäß § 1 Abs. 1 Diskontsatzüberleitungsgesetz ab dem Verzugszeitpunkt Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank p.a. berechnet.

## § 11 Mahnungsgebühr

Unsere vereinbarte Provision wird zum Abschluss des Miet-, Pacht-, Kaufvertrages fällig. Im Falle der Mahnung berechnen wir für die 1. Mahnung 25,-EUR. Wird unsere Rechnung dann nicht sofort ausgeführt, werden ab Rechnungsdatum 5 Prozent Zinsen über Bundes-Diskont berechnet.

## § 12 Haftung

Die Haftung der PROXIMMO ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Angebot enthaltenen Angaben und für getätigte Aussagen von Verkäufern/Anbietern bzw. Objektinteressenten.

## § 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Geschäftssitz des Maklers. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers, sofern der Auftraggeber Vollkaufmann ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat.

## § 14 Datenspeicherung

Wir setzen Sie davon in Kenntnis, dass wir Ihre Daten im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes in zulässiger Weise mit EDV-Anlagen speichern und verarbeiten.

## § 15 Vollmachten

Der Makler ist unwiderruflich bevollmächtigt, zur Klärung von Rechtsfragen im Zusammenhang mit einem Verkaufsauftrag Auskünfte jeglicher Art einzuholen, insbesondere bei Baubehörden, Grundbuchamt, Steuer- und Lastenausgleichsbehörde. Die Firma PROXIMMO ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, derartige Auskünfte einzuholen. Der beurkundende Notar ist hiermit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden.

## § 16 Aufrechnungsklausel

Gegen unseren Provisionsanspruch ist die Aufrechnung mit Gegenforderungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für von uns unbestrittene Forderungen oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Es gilt auch nicht für von uns anerkannte Forderungen, sowie für Forderungen mit denen im Prozess aufgerechnet wird, für den Fall, dass die Aufrechnungsforderung Entscheidungsreif ist.

## § 17 Nebenabreden

Nebenabreden bedürfen der Schriftform, auch mündliche oder telefonische Zusagen müssen zu Ihrer Wirksamkeit schriftlich bestätigt werden.

## § 18 Vice Versa-Klausel

Die für den Mieter bzw. Erwerber geltenden Bedingungen gelten im Falle des § 8 dieser AGB auch für den Vermieter bzw. Verkäufer.

## § 19 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.