

## **Geschäftsbedingungen bei Immobilienvermittlung** (für den Käufer/Kaufinteressenten einer Immobilie)

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenstände bei Erwerb eines Objektes durch ihn oder einen Verwandten eine Courtage von 3,57% inklusive Mehrwertsteuer vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung an Stelle und Ankauf oder Verkauf statt Anmietung) an die Centrona Hausverwaltung GmbH, Am Büchenschütz 20, 45527 Hattingen (nachfolgend CENTRONA).

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der CENTRONA nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3,57% inklusive Mehrwertsteuer vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Ist die von der CENTRONA nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger des Angebotes bereits bekannt, erklärt er der CENTRONA innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht CENTRONA nicht gegen sich gelten zu lassen.

Hinsichtlich des Objektes ist die CENTRONA auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die CENTRONA für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Centrona nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (für den Verkäufer einer Immobilie)

### 1) Geltung der AGB

Die nachfolgenden AGB sind für die Parteien als Vertragsinhalt verbindlich. Die Übergabe oder Bekanntgabe der AGB oder deren widerspruchsfreie Annahme gelten als Annahme. Bei laufenden Geschäftsfällen bedarf es nur der einmaligen Bekanntgabe oder Übergabe.

### 2) Gegenstand der Tätigkeit des Maklers

Gegenstand der Tätigkeit des Maklers ist der Nachweis der Gelegenheit zum Vertragsabschluss. Der Makler ist zur Vermittlung nicht verpflichtet. Es bedarf daher insbesondere nicht der Mitwirkung bei den Vertragsverhandlungen, bei Abschluss des Vertrages, bei der Begutachtung des Objekts und des Interessenten, wie z.B. Grundstückerschließungen, Bearbeitungen von Behördenangelegenheiten oder der Steuer- und Rechtsberatung (insbesondere Grunderwerbsteuerpflicht) seitens des Maklers. Soweit derartige Aufgaben im Rahmen des gesetzlich zulässigen gleichwohl vorgenommen werden, wird der Makler diese dem Auftraggeber nach Aufwand gesondert in Rechnung stellen.

### 3) Haftungsausschluss

Die Tätigkeit des Maklers beruhen auf Angaben des Auftraggebers oder sonstiger Dritter (Eigentümer, Verwalter etc.), die dem Auftraggeber zuzurechnen sind. Der Makler holt keine Erkundigungen oder sonstige Unterlagen über die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben einschließlich der Verfügungsberechtigung und der Bonität des Dritten ein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt der Makler keine Gewähr.

### 4) Tätigkeit für andere

Der Auftraggeber willigt unwiderruflich ein, dass der Makler oder sonstige von ihm beauftragte Dritte auch für die andere Vertragspartei tätig werden und mit der anderen Partei Courtage vereinbaren dürfen.

### 5) Courtage

Der Auftraggeber schuldet dem Makler eine Courtage, die sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages richtet. Der Wirtschaftswert beträgt bei Nachweis

- eines Kauf- oder Verkaufsvertrages von Haus- und Grundbesitz 3% des Kaufpreises,
  - eines (An- oder Ver-) Mietvertrages von Haus- und Grundbesitz bis zu 5 Jahren Laufzeit die 2-fache Monatsmiete, bei Verträgen über 5 Jahre 3 % des auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden Mietzinses, jedoch höchstens für 10 Jahre. Vereinbarte Optionsrechte gelten als volle Vertragsdauer. Entsprechendes gilt bei einem Pachtvertrag.
  - eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechtes 1% des Kaufwertes. Steht der Kaufwert noch nicht fest, so ist zunächst der 14-fache Jahresnettokaltemietzins als Kaufwert zugrunde zu legen. Wird das Vorkaufs- oder Ankaufsrecht ausgeübt, erhöht sich der Wirtschaftswert des Vertrages auf 3 % des Kaufpreises. Der Auftraggeber ist verpflichtet, auf den Vorkaufs- oder Ankaufsberechtigten einzuwirken, dass er dem Makler den Kaufpreis mitzuteilen hat und er die dann entstehende Courtage schuldet. Unterlässt dies der Auftraggeber oder übernimmt der Vorkaufs- oder Ankaufsberechtigte diese Verpflichtung nicht, schuldet der Auftraggeber dem Makler die auf beide Vertragsparteien entfallende Courtage.
  - eines Vormietrechts oder einer sonstigen Mietoption 1% des Mietzinses für die Vertragsdauer, mindestens für 5 Jahre, höchstens für 10 Jahre.
- Entsprechendes gilt bei einer Pacht.
- eines Objektes, welches sich im Zwangsversteigerungsverfahren befindet, 3% des im Zuschlagsbeschluss genannten Preises.
  - bei Abschluss eines Bietungsabkommens 3 % des im Bietungsabkommen genannten Betrages.
  - eines Erbbaurechts 3 % des Grundstückswertes. Für die Ermittlung des Grundstückswertes ist davon auszugehen, dass die jährliche Erbpacht gleich 6% des Grundstückswertes ist. Sollte auf den Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins, Kaufwert, Zuschlagsbeschluss, Erbbauzins zusätzlich Umsatzsteuer anfallen, zählt die Umsatzsteuer zum Wirtschaftswert des Vertrages. Wenn

anstelle des erteilten Auftrages ein anderes Rechtsgeschäft abgeschlossen wird (z.B.: statt vermietet wird verkauft, statt gekauft wird gemietet), entsteht die Vergütung in der für das abgeschlossene Rechtsgeschäft vereinbarten Höhe und Fälligkeit.

Auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages kommt es nicht an. Die Vergütung entfällt nicht, wenn der abgeschlossene Vertrag später rückgängig gemacht wird (z.B. Aufhebung, Auflösung, Rücktritt, Wandelung, Pflichtverletzung) oder durch Aufhebung hinfällig wird. Ergeben sich innerhalb von 36 Monaten seit Abschluss des Vertrages Abänderungen des geschlossenen Vertrages, erhöht sich die Courtage auf den dann geltenden Wirtschaftswert, wenn dieser höher ist als der vorherige Wirtschaftswert.

### 6) Umsatzsteuer auf die Courtage

Der Auftraggeber schuldet dem Makler zusätzlich die Umsatzsteuer in ihrer jeweiligen gesetzlichen Höhe auf die Courtage (zusammen Vergütung genannt).

### 7) Fälligkeit der Vergütung

Die Vergütung entsteht und ist fällig bei Abschluss des entsprechenden Vertrages oder bei rechtskräftiger Erteilung des Zuschlagsbeschlusses.

### 8) Haftung des Auftraggebers für Dritte

Erteilt der Auftraggeber den Maklerauftrag für einen Dritten, tritt er einem etwaigen Vergütungsanspruch des Maklers gegen den Dritten bei. Wenn die Vergütung von dem Dritten aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht gezahlt wird, ist der Vergütungsanspruch gegen den Auftraggeber mit 8%-Punkten über dem Basiszinssatz ab Fälligkeit der Vergütung zu verzinsen.

### 9) Pflichten des Auftraggebers und Schadenersatz

Angebote und sonstige Mitteilungen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht weitergegeben werden. Bei einem Verstoß ist der Auftraggeber zum Schadenersatz in Höhe der Hälfte der Vergütung verpflichtet. Die Geltendmachung eines höheren Schadens ist dem Makler vorbehalten. Ein von dem Makler mitgeteilter Nachweis zum Vertragsabschluss wird als bisher unbekannt anerkannt, wenn nicht innerhalb von 3 Tagen schriftlicher Widerspruch erfolgt und gleichzeitig nachgewiesen wird, woher die Kenntnis stammt. Der Auftraggeber hat sich vor Abschluss des Vertrages beim Makler zu vergewissern, ob der Makler zum Zustandekommen des beabsichtigten Geschäfts durch Nachweis oder Vermittlung beigetragen hat. Unterlässt er dies, so kann er sich nicht darauf berufen, von der Tätigkeit von dem Makler keine Kenntnis gehabt zu haben. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler unaufgefordert binnen 3 Tagen den Abschluss eines mündlichen oder schriftlichen Vertrages mitzuteilen.

Bei Nichtbeachtung kann der Makler außer der entstandenen Vergütung Schadenersatz für weitere durch den bereits erfolgten Vertragsabschluss überflüssig gewordene Tätigkeit verlangen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler den Abschluss eines courtagepflichtigen Geschäfts mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss für nicht courtagepflichtig gehalten wurde.

### 10) Andere Immobiliengeschäfte

Andere Immobiliengeschäfte mit nachgewiesenen Vertragspartnern sind ebenfalls vergütungspflichtig, wenn sie innerhalb von 36 Monaten seit Abschluss des Vertrages abgeschlossen werden.

### 11) Zwischenverkauf

Zwischenverkauf oder -vermietung bleibt vorbehalten.

### 12) Nebenabreden

Nebenabreden erhalten nur dann Wirksamkeit, wenn diese schriftlich vom Makler bestätigt werden. Die teilweise Unwirksamkeit von Bestimmungen berührt die Gültigkeit anderer Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht.

### 13) Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hattingen, soweit der Auftraggeber kein Verbraucher ist.