

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Geschäftsgegenstand

Die Tätigkeit der SMART Immobilien GmbH erfolgt im Rahmen der §§ 652ff. BGB sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Als Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften anzusehen. Ferner sind auch Geschäfte, Unternehmen und Beteiligungen an Unternehmen sowie jeweils deren Erwerb, Verwaltung, Vermietung und sonstige Verwertung, des Weiteren die Vermittlung von Finanzierungen jeglicher Art und Kapitalanlagen zu Geschäftsgegenständen einzubeziehen. Der Auftraggeber der SMART Immobilien GmbH ist verpflichtet, alle Angaben, die zur Durchführung des Auftrages benötigt werden, vollständig und richtig zu erteilen.

### 2. Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bzw. den Auftraggeber bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Firma SMART Immobilien GmbH an Dritte weitergegeben werden. Gibt der Empfänger oder Auftraggeber das Angebot oder die Informationen an Dritte weiter und schließt der Dritte aufgrund dessen einen Hauptvertrag ab, der nach der Maßgabe dieser Bedingungen provisorisch wäre, so verpflichtet sich der Empfänger oder Auftraggeber zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf Grundlage dieser Bedingung.

### 3. Entstehen des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch der SMART Immobilien GmbH entsteht, sobald aufgrund der unter Ziff. 1 genannten Geschäftsgegenstände durch Nachweis- und/oder Vermittlung ein Hauptmietvertrag bezüglich des von der SMART Immobilien GmbH benannten Objektes zustande gekommen ist. Dabei genügt die Mitursächlichkeit der Tätigkeit. Weicht der Hauptmietvertrag von den ursprünglich angebotenen Bedingungen ab oder kommt er über ein anderes Objekt des von der SMART Immobilien GmbH nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch der SMART Immobilien GmbH nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Ebenfalls gilt dies für den Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten aufschiebenden oder auflösenden Bedingung, wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern dieses aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder in deren Verantwortungsbereich liegenden Gründen ausgeübt wird. Der Provisionsanspruch bleibt im Falle nachträglich Unwirksamkeit des Hauptvertrages aus Gründen, die nicht in unserem Verantwortungsbereich liegen unberührt.

### 4. Anzeige der Vorkenntnis

Ist dem Auftraggeber die Verkäuflichkeit bzw. die Vermietbarkeit eines nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, hat er dies der SMART Immobilien GmbH unverzüglich, spätestens innerhalb von 7 Tagen, schriftlich mitzuteilen (Schadensersatz). SMART Immobilien GmbH hat, unabhängig von einer Vorkenntnis hinsichtlich des potenziellen Vertragspartners, Anspruch auf die Provision, wenn die SMART Immobilien GmbH einen kausalen Beitrag zum Abschluss des Hauptvertrages leistet.

### 5. Zwischenmakler und Gemeinschaftsgeschäft

Die SMART Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Personen zu beauftragen und einen Teil der Provision an diese abzuführen oder vorab zu bezahlen. SMART Immobilien GmbH wird auf Verlangen offen legen, ob, an wen und in welcher Höhe solche Zahlungen geleistet werden bzw. worden sind.

### 6. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages oder Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällig. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug.

Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrages ohne die Teilnahme der SMART Immobilien GmbH wird der Auftraggeber der SMART Immobilien GmbH unverzüglich Kopien der für die Bemessung der vorstehenden Provision wesentlichen Seiten des unterzeichneten Hauptvertrages zur Verfügung stellen.

### 7. Provisionssätze

Für die Tätigkeit der SMART Immobilien GmbH gelten nachstehende Provisionssätze zwischen dem Auftraggeber und der SMART Immobilien GmbH und sind von diesem Entstehen des Provisionsanspruches gem. Ziff. 3 an die SMART Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provisionssätze verstehen sich jeweils inkl. der derzeit gültigen MwSt. von 19%.

#### 7.1 An- und Verkauf

Bei An- und Verkauf von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern zur Eigennutzung erfolgt die Berechnung auf Basis der vereinbarten notariell beurkundeten Gesamtkaufpreises einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen in Höhe von 3,57 % und ist vom Käufer sowie Verkäufer an die SMART Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei An- und Verkauf von Baugrundstücken, Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäusern und Kapitalanlagen zur Vermietung erfolgt die Berechnung auf Basis der vereinbarten notariell beurkundeten Gesamtkaufpreises einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen in Höhe von 5,95 % und ist vom Käufer sowie Verkäufer an die SMART Immobilien GmbH zu zahlen.

#### 7.2 Erbaurecht

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbaurechten erfolgt die Berechnung auf Basis des Grundstückswerts und des Wertes vorhandener Aufbauten und Gebäude in Höhe von 5,95 %.

#### 7.3 An- und Vorkaufsrecht

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten beträgt die Provision 1,19 % des ermittelten Wertes. Die Berechnung des Wertes erfolgt auf Basis des Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen. Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes erhält die SMART Immobilien GmbH weitere 2,38 % des Kaufpreises.

#### 7.4 Gewerbliche Vermietung und Verpachtung

a) Bei Verträgen mit einer Laufzeit von weniger als 3 Jahren beträgt die Provision 2 Nettomonatsmieten zzgl. der MwSt. zahlbar durch den Auftraggeber.

b) Bei Verträgen mit einer Laufzeit ab 3 Jahren und weniger als 10 Jahren beträgt die Provision 3 Nettomonatsmieten zzgl. der MwSt. zahlbar durch den Auftraggeber.

c) Bei Verträgen mit einer Laufzeit ab 10 Jahren beträgt die Provision 4 Nettomonatsmieten zzgl. der MwSt. zahlbar durch den Auftraggeber.

d) Bei Vereinbarung von Optionen - auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist - hinsichtlich Fläche oder Laufzeit bzw. bei Vormietvereinbarungen, unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit und von vorstehenden Provisionsätzen, erhöht sich die Provision um eine weitere Nettomonatsmiete.

e) Für die Ermittlung der Provisionshöhe gemäß vorstehenden Bestimmungen wird bei Vereinbarung einer Staffelmiete als Nettomonatsmiete die aus der Gesamtlaufzeit des Mietvertrages berechnete durchschnittliche monatliche Mietzahlung zugrunde gelegt. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Nettomonatsmiete bleiben Zeiten, in denen keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist unberücksichtigt.

#### 7.5 Finanzierungen

Vermittlung und Nachweis von Finanzierungen, berechnet auf die Gesamtdarlehenssumme vom Darlehensnehmer 3,57 %.

#### 7.6 Kapitalanlagen

Vermittlung und Nachweis von Kapitalanlagen und Anlagebeteiligungen, berechnet auf den Anlagebetrag, vom Anleger 5,95 %.

#### 8. Tätigkeit für Dritte

Die SMART Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner des Hauptvertrages entgeltlich und unentgeltlich tätig zu werden.

#### 9. Haftungsausschluss

Alle Angebote sind von der SMART Immobilien GmbH unverbindlich und freibleibend. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen, weil sie auf den Auskünften und Informationen durch Dritte beruhen. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann von der Firma SMART Immobilien GmbH daher nicht übernommen werden. Ebenso kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das angebotene Objekt nicht anderweitig verkauft/vermietet wird.

Im Übrigen haftet die Firma SMART Immobilien GmbH zum Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Maklergebühr, sofern nicht der Ersatz ihres sachlichen und zeitlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis höher ist.

#### 11. Datenschutz

Sämtliche von Kunden erhobenen persönlichen Daten werden vertraulich behandelt. Die für die Geschäftsabwicklung notwendigen Daten werden gespeichert und nur im erforderlichen Rahmen der Ausführung an Dritte weitergegeben.

#### 12. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln vereinbart.

#### 13. Schlussbestimmung

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages lückenhaft oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Unwirksame oder lückenhafte Regelungen sind durch solche zu ersetzen oder zu ergänzen, die dem ursprünglichen Vertragswillen der Parteien in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

**Stand: Dezember 2020**