

Allgemeine Geschäftsbedingungen RheinReal Immobiliengesellschaft

1. Allgemeines / Geltungsbereich

- 1.1. Für die Geschäftsbeziehung zwischen RheinReal und dem Auftraggeber gelten ausschließlich die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) in ihrer zum Zeitpunkt bei Vertragsabschluss gültigen Fassung.
- 1.2. Abweichende Bedingungen des Auftraggebers oder Dritter werden nicht anerkannt, es sei denn RheinReal stimmt ihrer Geltung ausdrücklich zu.
- 1.3. Erklärungen von RheinReal gelten ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung nicht als Garantie.
- 1.4. „Unternehmer“ i. S. d. AGB sind natürlich oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, die bei Begründung der Geschäftsbeziehung in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln.
- 1.5. „Verbraucher“ i. S. d. AGB sind natürliche Personen, ohne dass diesen eine gewerbliche oder selbständige Tätigkeit zugerechnet werden kann.
- 1.6. „Auftraggeber“ i. S. d. AGB sind sowohl Verbraucher als auch Unternehmer.

2. Leistungsgegenstand

- 2.1. Leistungsgegenstand ist -je nach Beauftragung- der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags und / oder die Vermittlung eines Vertrags (nachfolgend Hauptvertrag) über bebaute und unbebaute Liegenschaften, insbesondere Industrie- und Gewerbeobjekte, Renditeobjekte, Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften sowie über Wohnräume und gewerbliche Räume, insbesondere Büroetagen, Ladenlokale, über Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen (nachfolgend Vertragsobjekt). Die Tätigkeit von RheinReal erstreckt sich auf den Nachweis und / oder die Vermittlung eines Erwerbs, einer Veräußerung, einer An- und Vermietung sowie sonstigen Verwertung benannter Vertragsobjekte; des Weiteren über Finanzierungen jeglicher Art, Kapitalanlagen und steuerbegünstigte Anlagenbeteiligungen.
- 2.2. Darüber hinaus bietet RheinReal die Reservierung von Vertragsobjekten zum Kauf / zur Miete im Rahmen von selbstständigen Reservierungsvereinbarungen an.
- 2.3. RheinReal ist nicht verpflichtet, Vertragsobjekte zu untersuchen oder andere Erkundigungen einzuholen. Bei Angaben und Informationen zu Vertragsobjekten handelt es sich um Angaben des jeweiligen Objektanbieters (Dritter), die RheinReal lediglich weiterleitet. Ein Pflicht zur Prüfung dieser Informationen besteht insoweit nicht, es sei denn es wurde Abweichendes vereinbart.
- 2.4. RheinReal übernimmt keine Anlageberatungen.

3. Angebote

- 3.1. Angebote von RheinReal sind unverbindlich und freibleibend; Irrtum und Zwischenverwertung sind ausdrücklich vorbehalten.
- 3.2. Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln, es sei denn RheinReal stimmt einer Weitergabe an Dritte ausdrücklich zu.
- 3.3. RheinReal ist berechtigt, Angebote und Informationen auch Dritten zu unterbreiten.
- 3.4. Nebenabreden zu schriftlichen Angeboten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform.

4. Provisionen / Aufwendungsersatz / Vergütungsbedingungen

4.1. Provisionen

4.1.1. Kauf und Verkauf

Als Vergütung („Provision“) erhebt RheinReal für die Vermittlung und den Nachweis eines Kauf- oder sonstigen Erwerbvertrags, sofern nichts Abweichendes vereinbart, vom Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. USt. (3 % zzgl. USt.) des notariell beurkundeten Gesamtkaufpreises einschließlich aller mit dem Erwerb in Zusammenhang stehenden Nebenabreden. Bei An- und Verkauf auf Rentenbasis, gilt als Kaufpreis der Barpreis zzgl. des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalbarwert der Rente). Gleiches gilt für anlässlich des Vertrags verkauftes Zubehör, Einbauten und / oder Möbel.

4.1.2. Bestellung / Übertragung Erbbaurecht

Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3,57 % inkl. USt. (3 % zzgl. USt.) des Kaufpreises. Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle der 25- fache Jahreserbbauzins.

4.1.3. Vor- und Ankaufsrecht

Für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vor- oder Ankaufsrechts wird bei Ausübung des An-/ Verkaufsrecht eine Provision von 3,57 % inkl. USt. (3 % zzgl. USt.) des Kaufpreises erhoben, soweit nichts Abweichendes vereinbart wird.

4.1.4. Gewerbliche Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge

Für die Vermittlung von gewerblichen Miet-, Pacht-, und vergleichbaren Nutzungsverträgen oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss dieser Verträge, hat der Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte bei Verträgen mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren eine Provision in Höhe von 3,57 Monatsnettomieten inklusive Umsatzsteuer (3 Monatsnettomieten zzgl. USt.) zu zahlen. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt die Provision 4,76 Monatsnettomieten inklusive USt. (4 Monatsnettomieten zzgl. USt.). Optionsrechte gelten als Verlängerung der Laufzeit im Umfang des Rechts auf Vertragsverlängerung. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die Provision nach der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit errechnet. Mietfreie Monate werden

nicht berücksichtigt. Vorgenannte Vergütungen gelten nur, soweit nichts Abweichendes vereinbart wird.

4.1.5. Ersatz- und Folgeschäfte

Eine Provision gemäß Ziffer 4.1.1. bis 4.1.5. steht RheinReal auch zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt. Kommt es nach Abschluss des vom Makler verursachten Hauptvertrages zum Abschluss eines oder mehrerer weiterer Verträge (Folgegeschäfte), gilt gleiches.

4.1.6. Provisionspflicht bei unberechtigte Weitergabe v. Angeboten

Gibt der Auftraggeber Angebote von RheinReal unberechtigt an Dritte weiter und schließen diese den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag ab, steht RheinReal eine Provision entsprechend der Regelungen in Ziffer 4.1.1.-4.1.4. dieser AGB gegen den Auftraggeber zu. Gleiches gilt, wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen, mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner und Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

4.1.7. Reservierungen

Reservierungen werden auf Basis gesondert abzuschließender Reservierungsverträge erbracht. Für die Reservierung eines von RheinReal angebotenen Vertragsobjekts zum Kauf oder zur Miete, ist vom Auftraggeber daher eine erfolgsunabhängige Provision in Höhe von 1,19 % inkl. USt. (1 % zzgl. USt) des geforderten Kaufpreises, bzw. 29,75 % inkl. USt. (25 % zzgl. USt.) einer Monatsnettomiete zu zahlen. Schließen die Parteien neben der Reservierungsvereinbarung einen Maklervertrag ab, wird die Reservierungsprovision im Falle des Zustandekommens des Hauptvertrags angerechnet.

4.2. Aufwendungsersatz

Für den Fall, dass der Auftraggeber seine Verkaufsabsicht während der Auftragsdauer aufgibt oder die Bemühungen von RheinReal nachhaltig erschwert oder gegen seine vertraglichen Verpflichtungen verstößt, gilt zwischen den Parteien der Ersatz von Aufwendungen vereinbart. Hierzu hat RheinReal Anspruch auf Ersatz nachgewiesener Aufwendungen, die sich unmittelbar aus der Auftragsbearbeitung ergeben, insbesondere Kosten für Inserate, Exposés, etwaige Eingabekosten ins Internet und ähnliche Kommunikationsdienste. Die Kosten für Telefon, Telefax, Porti sind pauschal mit € 23,80 inkl. USt (€ 20,00 zzgl. USt.) zu vergüten. Ferner Fahrtkosten gemäß Nachweis, bei Nutzung des PKW € 0,37 € pro gefahrenem Kilometer inkl. USt. (€ 0,31 zzgl. USt.). Der Aufwendungsersatz wird der Höhe nach auf 10 % der zu erwartenden Provision beschränkt und ist mit dem Tage der Vertragsbeendigung fällig.

4.3. Vergütungsbedingungen

4.3.1. Sämtliche Berechnungsgrundlagen für Provisionen (Kaufpreise, Mieten, etc.) verstehen sich in Euro inkl. Umsatzsteuer.

- 4.3.2. Die Angaben der Provisionen in Prozent basieren auf einem derzeit gültigen Umsatzsteuersatz von 19 %. Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, erhöht oder verringert sich ab dem Zeitpunkt der Erhöhung / Verringerung fällige Provisionen um den entsprechenden Prozentsatz. Dies gilt nicht für Provisionen, die innerhalb von vier Monaten ab Vertragsschluss fällig werden.
- 4.3.3. Ein Provisionsanspruch für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrags entsteht für RheinReal nach entsprechender Beauftragung, wenn und soweit aufgrund der Tätigkeit von RheinReal ein Hauptvertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt. Die Provision wird mit Rechtskraft des Hauptvertrags sofort fällig. Die Rückabwicklung, Aufhebung oder Kündigung des Hauptvertrags lässt den Provisionsanspruch unberührt, es sei denn der Hauptvertrag ist von Anfang an nichtig.
- 4.3.4. Ein Provisionsanspruch im Sinne von Ziffer 4.1.3. (Vor- und Ankaufsrecht) wird mit Ausübung des jeweiligen Rechts sofort fällig.
- 4.3.5. Erfolgsunabhängige Reservierungsprovisionen nach Ziffer 4.1.7. entstehen mit Vertragsschluss und werden sofort fällig.
- 4.3.6. Rechnungen sind zahlbar binnen 14 Tagen nach Rechnungserteilung.
- 4.3.7. Kommt der Auftraggeber in Verzug, gelten die gesetzlichen Verzugsregelungen.

5. Haftung, Haftungsbegrenzung

- 5.1. RheinReal haftet auf Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen unbeschränkt
- bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit,
 - für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit,
 - nach den Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes sowie
 - im Umfang einer von RheinReal übernommenen Garantie
 - bei Ansprüchen wegen fehlender zugesicherte Eigenschaften
 - bei Arglist von RheinReal

Gleiches gilt im Falle eines Schuldnerverzugs von RheinReal für Ansprüche auf Verzugszinsen, auf die Verzugspauschale gemäß § 288 Abs. 5 BGB sowie auf Ersatz des Verzugsschadens, der in den Rechtsverfolgungskosten begründet ist.

- 5.2. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung von RheinReal der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist. Gleiches gilt im Falle des Schuldnerverzugs von RheinReal oder der von RheinReal zu vertretenden Unmöglichkeit der Leistungserbringung.
- 5.3. Eine weitergehende Haftung von RheinReal besteht nicht.
- 5.4. RheinReal haftet insbesondere weder für von RheinReal weitergegebene Objektinformationen, Prospekte und Auskünfte, noch für Objekte selbst oder die Bonität Dritter. Die Haftung nach Ziffern 5.1. und 5.2. dieser AGB bleibt unberührt.

- 5.5. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt auch für die persönliche Haftung der Mitarbeiter, Vertreter und Organe von RheinReal.

6. Pflichten des Auftraggebers

- 6.1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, RheinReal alle zur Durchführung der Geschäftsbeziehung notwendigen Informationen, Daten und Vollmachten vollständig und fehlerfrei zu erteilen. Der Auftraggeber ist ferner dazu verpflichtet, unverzüglich über für die Geschäftsbeziehung relevante Vertragsschlüsse sowie über Vertragsparteien und Vertragskonditionen zu informieren. Dies gilt auch nach Ende des Maklervertrags. Auf Verlangen hat er RheinReal Vertragsabschriften zu überlassen.
- 6.2. Hat der Auftraggeber Vorkennntnis vom Vertragsobjekt, dem Vertragspartner und / oder der Verfügbarkeit (Verkäuflichkeit / Vermietbarkeit) des Vertragsobjekts, hat er dies RheinReal unverzüglich mitzuteilen.
- 6.3. Wurde RheinReal ein Alleinauftrag erteilt, ist der Auftraggeber verpflichtet während der Laufzeit des Vertrags neben RheinReal keine weiteren Makler zu beauftragen.

7. Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Soweit Sie Verbraucher sind, stehen Ihnen je nach Vertrag gesetzliche Widerrufsrechte zu, über die RheinReal nachfolgend informiert:

Widerrufsbelehrung bei außerhalb v. Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen u. Fernabsatzverträgen mit Ausnahme v. Verträgen über Finanzdienstleistungen

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns RheinReal Immobilien Gesellschaft mbH, Josef-Lammerting-Allee 18, 50933 Köln, Telefon: 0221/ 947400, Telefax: 0221/ 9474040, welcome@rheinreal.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstige Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Hinweis auf die Möglichkeit des vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistungen vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt habe, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verließen.

Muster Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An RheinReal Immobilien Gesellschaft mbH, Josef-Lammerting-Allee 18, 50933 Köln,
Telefax: 0221/ 9474040, E-Mail: welcome@rheinreal.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen

8. Schlichtungsverfahren

Zur Durchführung eines Verfahrens gemäß VSBG vor einer Verbraucherschlichtungsstelle ist RheinReal nicht verpflichtet und auch nicht bereit. Das Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (VSBG) fordert aber, dass dennoch auf eine für den Verbraucher zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hingewiesen wird:

Ombudsmann Immobilien IVD/VPD-Gründerwerb und Verwaltung
Littenstraße 10, 1079 Berlin, Tel: 030/27572611, Fax: 030/27572678, info@ombudsmann-immobilien.de

9. OS-Plattform

Die europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) zur Verfügung. Diese erreichen Sie unter www.ec.europa.eu/consumers/odr
Die E-Mail-Adresse von RheinReal lautet welcome@rheinreal.de

10. Schlussbestimmungen

- 10.1. Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Unternehmer, findet auf die gesamte Vertragsbeziehung vorbehaltlich anderweitiger individueller Vereinbarungen deutsches Recht Anwendung.
- 10.2. Vertragssprache ist deutsch.
- 10.3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz von RheinReal, wenn der Auftraggeber Kaufmann ist und nicht zu den in § 1 Abs.2, 2. Halbsatz des Handelsgesetzbuches bezeichneten Gewerbetreibenden gehört, der Auftraggeber eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder der Auftraggeber im Inland keinen Allgemeinen Gerichtsstand hat. RheinReal ist jedoch berechtigt, den Vertragspartner auch an seinem allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen. Dies gilt nicht, wenn zwingende gesetzliche Regelungen im Sinne von Artikel 24, 25 oder 26 EuGVVO in der Fassung vom 12. Dez. 2012 entgegenstehen.
- 10.4. Sollte eine Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so bleibt hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Enthält der Vertrag eine Regelungslücke, gilt Gleiches.

Stand 14.05.2020

Erklärungen zum Widerrufsrecht

Name u. Anschrift des Erklärenden / Verbrauchers:

- Ich verlange und stimme ausdrücklich zu, dass RheinReal vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt, § 357 Abs. 8 BGB.
- Mir ist bekannt, dass mein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch RheinReal erlischt (§356 Abs. 4 BGB).
- Die Widerrufsbelehrung wurde mir heute mit dem Muster-Widerrufsformular in Papierform ausgehändigt.

Datum, Unterschrift