

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der RUHR REAL Düsseldorf GmbH (nachfolgend „RUHR REAL Düsseldorf“ genannt)**

### **1. Geschäftsgegenstand**

Die Tätigkeiten von RUHR REAL Düsseldorf beziehen sich auf den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute oder unbebaute Immobilien, insbesondere Industrie- und Gewerbeimmobilien, d.h. Bürohäuser, Büroetagen, Ladenlokale, Lager- und Produktionsflächen sowie Wohngebäude und Renditeobjekte.

### **2. Angebote von RUHR REAL**

RUHR REAL Düsseldorf weist darauf hin, dass trotz größtmöglicher Sorgfalt, die von ihr weitergegebenen Angebote vom Verkäufer/Vermieter von einem vom Verkäufer/Vermieter beauftragten Dritten stammen und von RUHR REAL Düsseldorf auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. RUHR REAL Düsseldorf, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

### **3. Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise von RUHR REAL Düsseldorf sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung von RUHR REAL Düsseldorf, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, RUHR REAL Düsseldorf die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Ein weiter gehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt hiervon unberührt.

### **4. Entstehen des Provisionsanspruches**

Ein Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des Maklervertrages durch ein von uns benanntes Objekt und wird mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Dies gilt auch dann, wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung des Maklervertrages abgeschlossen wird. Dabei genügt Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit.

Für den Fall, dass der Hauptvertrag zu anderen als ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen wird, so berührt dies nicht den Provisionsanspruch, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von RUHR REAL Düsseldorf angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist. Bei einer aufschiebenden Bedingung wird der Anspruch auf die vereinbarte Provision erst mit Eintritt der Bedingung fällig. Dasselbe gilt, wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt

oder der Hauptvertrag einvernehmlich aufgehoben wird. Der Provisionsanspruch bleibt für den Fall der nachträglichen Unwirksamkeit des Vertrages, die nicht im Verantwortungsbereich von RUHR REAL Düsseldorf liegt unberührt. Insbesondere bei Kauf statt Miete, beim Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Objektgesellschaft (share deal) statt Erwerb des Objekts (asset deal), Erbbaurecht statt Kauf entsteht ein Provisionsanspruch für RUHR REAL Düsseldorf.

## **5. Fälligkeit des Provisionsanspruchs**

Der Anspruch auf die vereinbarte Provision entsteht mit Abschluss des Maklervertrages und wird mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug zu zahlen. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrages ohne unsere Teilnahme, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages zur Berechnung des Provisionsanspruchs zu erteilen. Darüber hinaus ist der Kunde verpflichtet uns eine Kopie des Hauptvertrages zu übermitteln. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch.

## **6. Provision**

Für die Tätigkeit von RUHR REAL Düsseldorf gelten folgende Provisionsätze. Die Provisionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19 %.

### **6.1 Kauf**

Unsere Provision beträgt bei Grundstückskäufen (unbebaut oder bebaut), falls nicht individuell vereinbart, 5 % des Gesamtaufpreises von dem Wert bis zu 5 Mio. EUR, von dem Wert über 5 Mio. EUR 4 % des Gesamtaufpreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Auftraggeber an RUHR REAL Düsseldorf zu zahlen. Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten erfolgt die Berechnung auf Basis des Grundstückswertes und des Wertes vorhandener Aufbauten und Gebäude. Bei Übertragung von Geschäftsanteilen erfolgt die Berechnung auf Basis des Vertragswertes wie 5 % des Gesamtaufpreises von dem Wert bis zu 5 Mio. EUR, von dem Wert über 5 Mio. EUR 4 % des Gesamtaufpreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Käufer an RUHR REAL Düsseldorf zu zahlen.

### **6.2 An- und Vorkaufsrecht**

Bei An- und Vorkaufsrechten beträgt die Provision 1 % des ermittelten Wertes und ist vom Kunden an RUHR REAL Düsseldorf zu zahlen. Die Berechnung basiert auf Basis des Gesamtaufpreises einschließlich aller damit verbundenen Nebenleistungen.

### **6.3 Miete**

Bei einer Vermietung erfolgt die Berechnung der Provisionshöhe nach folgenden Grundsätzen:

- Bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 3 Jahren beträgt die Provisionshöhe 2 Nettokaltmieten.
- Bei Verträgen mit einer Laufzeit von 3 bis unter 5 Jahren beträgt die Provisionshöhe 3 Nettokaltmieten.
- Bei Verträgen mit einer Laufzeit ab 5 oder mehr Jahren beträgt die Provisionshöhe 4 Nettokaltmieten.

Falls eine Staffelmiete vereinbart wird ist für die Berechnung der Provision deren durchschnittlicher monatlicher Betrag während der gesamten Festlaufzeit des Vertrages maßgebend.

Zeitlich begrenzte Reduzierungen der Miete bzw. Pacht einschließlich miet- bzw. pachtfreier Zeiten sowie Baukosten-, Umzugszuschüsse und/oder sonstige Incentives oder Nachlässe bleiben bei der Berechnung der Provisionshöhe unberücksichtigt. Sofern dem Mieter Optionen hinsichtlich Fläche oder Laufzeit – auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist- eingeräumt werden, so erhöht sich die Provision um eine weitere Nettomonatsmiete.

## **7. Tätigkeiten für Dritte**

RUHR REAL Düsseldorf darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

## **8. Haftungsbegrenzung**

Die Haftung von RUHR REAL Düsseldorf wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten von RUHR REAL Düsseldorf keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. RUHR REAL Düsseldorf haftet nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und Unterlagen die RUHR REAL Düsseldorf von Auftraggebern übermittelt wurden. Darüber hinaus haftet RUHR REAL Düsseldorf nicht für Schäden, die aufgrund von Cyber-Attacken verursacht werden. Die Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

## **9. Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen RUHR REAL Düsseldorf beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für RUHR REAL Düsseldorf zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## **10. Werbung**

Der Kunde ist mit der Verwendung von E-Mails im Rahmen der Geschäftsbeziehung und Übermittlung von Werbung einverstanden. Dies kann jederzeit widerrufen werden.

## **11. Energieausweis gemäß EnEV**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, spätestens mit Auftragserteilung an RUHR REAL Düsseldorf, einen gültigen Energieausweis in Kopie zu überreichen. Sollte der Auftraggeber den Ausweis nicht vorlegen, stellt der Auftraggeber den Auftragnehmer (RUHR REAL Düsseldorf) von jeglichen Ansprüchen dritter frei.

## **12. Kundenidentifikation**

Dem Kunden ist bekannt, dass RUHR REAL Düsseldorf nach dem Geldwäschegesetz (GwG) insbesondere zur Identifikation der Kunden verpflichtet ist. Der Kunde stellt RUHR REAL Düsseldorf dafür alle notwendigen Unterlagen und Informationen zur Verfügung. Änderungen hat der Kunde unverzüglich mitzuteilen.

### **13. Gerichtsstand**

Sind RUHR REAL Düsseldorf und der Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis stammenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand Essen vereinbart. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. RUHR REAL Düsseldorf nimmt nicht an Streitbeteiligungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen teil.

### **14. Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hier von nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Für den Fall der Unwirksamkeit oder nichtiger Bestimmungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.