

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

1. Geschäftsgegenstand

Die Tätigkeiten von RUHR REAL 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 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 auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. RUHR REAL, 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 sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung von RUHR REAL, 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 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 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 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.

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 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 Gesamtkaufpreises von dem Wert bis zu 5 Mio. EUR, von dem Wert über 5 Mio. EUR 4 % des Gesamtkaufpreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Auftraggeber an RUHR REAL 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 Gesamtkaufpreises von dem Wert bis zu 5 Mio. EUR, von dem Wert über 5 Mio. EUR 4 % des Gesamtkaufpreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Käufer an RUHR REAL 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 zu zahlen. Die Berechnung basiert auf Basis des Gesamtkaufpreises 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 darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

8. Haftungsbegrenzung

Die Haftung von RUHR REAL wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten von RUHR REAL keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. RUHR REAL haftet nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und Unterlagen die RUHR REAL von Auftraggebern übermittelt wurden. Darüber hinaus haftet RUHR REAL 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 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 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, einen gültigen Energieausweis in Kopie zu überreichen. Sollte der Auftraggeber den Ausweis nicht vorlegen, stellt der Auftraggeber den Auftragnehmer (RUHR REAL) von jeglichen Ansprüchen dritter frei.

12. Kundenidentifikation

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

13. Gerichtsstand

Sind RUHR REAL 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 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.