

Allgemeine Geschäftsbedingungen RUHR REAL GmbH („RUHR REAL“) für Maklerverträge und damit zusammenhängende Leistungen; Stand Juni 2025

1. Geltungsbereich

- 1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Verträge, zwischen RUHR REAL und seinen Vertragspartnern (Mieter, Vermieter, Käufer, Verkäufer, Eigentümer; zusammen „**Kunde**“) die den Nachweis der Gelegenheit zum Vertragsschluss über einen Kauf- oder (Unter-) Mietvertrag oder die Vermittlung eines Kauf- oder eines (Unter-)Mietvertrags und alle in diesem Zusammenhang von RUHR REAL zu erbringenden Dienstleistungen zum Gegenstand haben.
- 1.2 Die AGB gelten nur, wenn der Kunde Unternehmer gemäß § 14 BGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist.
- 1.3 Diese AGB gelten ausschließlich. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB, insbesondere etwaige Einkaufsbedingungen des Kunden werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als RUHR REAL ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt hat. Dieses Zustimmungserfordernis gilt in jedem Fall, beispielsweise auch dann, wenn der Kunde auf seine AGB verweist und wir dem nicht ausdrücklich widersprechen.
- 1.4 Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang vor den AGB.
- 1.5 Schriftlichkeit in Sinne dieser AGB schließt Schrift- und Textform (z.B. Brief, E-Mail, Telefax) ein.

2. Objektbezogene Informationen und Objektnachweise von RUHR REAL

- 2.1 Sämtliche von uns im Rahmen der Erbringung der Maklerleistung weitergegebenen Informationen (die „**objektbezogenen Informationen**“) stammen vom Verkäufer oder Vermieter und / oder von einem vom Verkäufer/Vermieter beauftragten oder einem sonstigen Dritten. Wir prüfen diese Informationen weder auf ihre Richtigkeit, noch auf ihre Vollständigkeit.
- 2.2 Es ist Sache des Kunden, die objektbezogenen Informationen auf ihre Richtigkeit und / oder Vollständigkeit hin zu überprüfen. Wir übernehmen für die Richtigkeit der objektbezogenen Informationen vorbehaltlich Ziffer 8 keinerlei Haftung.
- 2.3 Alle Objektnachweise sind unverbindlich und freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

3. Verbot der Weitergabe von Informationen

- 3.1 Sämtliche objektbezogenen Informationen einschließlich der Objektnachweise sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, diese ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben.
- 3.2 Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, uns die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

4. Provision

- 4.1 Der Kunde ist verpflichtet, uns eine Provision in der vereinbarten Höhe bzw. - sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde - gemäß Ziffer 6 zu bezahlen.
- 4.2 Unser Provisionsanspruch entsteht mit wirksamem Abschluss des Hauptvertrags. Dies gilt auch dann, wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber aufgrund unserer Tätigkeit abgeschlossen wird. Dabei genügt Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit.
- 4.3 Für den Fall, dass der Hauptvertrag zu anderen als ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen wird, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von RUHR REAL nachgewiesenem oder vermittelten angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist.
- 4.4 Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils an einem Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und ähnlichen Rechten sowie die Übertragung von Geschäfts- oder Gesellschaftsanteilen, wenn dies dem in dem Maklervertrag vereinbarten Zweck wirtschaftlich entspricht.
- 4.5 Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Vertragsschluss durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Kunden in enger oder dauerhafter rechtlicher oder persönlicher Verbindung steht.
- 4.6 Eine Provisionspflicht des Kunden gemäß den in Ziffer 6 vorgesehenen Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Kunde im Zusammenhang mit der von uns entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und von uns nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

5. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

- 5.1 Der Anspruch auf die vereinbarte Provision wird mit Abschluss des Hauptvertrages fällig.
- 5.2 Die Provision ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug zu zahlen.
- 5.3 Der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages zur Berechnung des Provisionsanspruchs zu erteilen.
- 5.4 Darüber hinaus ist der Kunde verpflichtet, uns eine Kopie des Hauptvertrages zu übermitteln.
- 5.5 Mehrere Kunden haften gesamtschuldnerisch.
- 5.6 Der Kunde erteilt RUHR REAL hiermit Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in behördliche Akten, insbesondere Bauakten.

6. Höhe der Provision

Für die Tätigkeit von RUHR REAL gelten – sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde - folgende Provisionsätze. Die Provisionen verstehen sich jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe.

6.1 Kauf eines Grundstücks, eines Erbbaurechts sowie Gesellschafts- oder Geschäftsanteile, Bestellung eines Erbbaurechts, ,

Bei Grundstückskäufen (unbebaut oder bebaut), beträgt unsere Provision 5 % des Gesamtkaufpreises.

Der „**Gesamtkaufpreis**“ umfasst den vertraglich vereinbarten Kaufpreis (z.B. auch für Inventar, Betriebsvorrichtungen oder Betriebs- und Geschäftsausstattungen) einschließlich sonstiger Leistungen und Nebenleistungen, die dem Verkäufer oder Dritten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags zukommen. Dem Gesamtkaufpreis werden sämtliche Belastungen, Verbindlichkeiten, Verpflichtungen und/oder andere negative Salden positiv hinzugerechnet, die vom Käufer oder Dritten zusammen mit dem Kaufgegenstand übernommen werden. Nicht vom Gesamtkaufpreis umfasst ist eine etwaige Umsatzsteuer auf den Kaufpreis.

Bei Bestellung bzw. Veräußerung von Erbbaurechten erfolgt die Berechnung auf Basis des Grundstückswertes und des Wertes vorhandener Aufbauten und Gebäude („Wert des Erbbaurechts“). Unsere Provision beträgt in diesen Fällen 5 % des Werts des Erbbaurechts.

Der „**Wert des Erbbaurechts**“ umfasst den gemäß dem Bewertungsgesetz berechneten Barwert des Erbbauzinses nebst eines etwaigen Kaufpreises oder (Nutzungs-) Entgelts für Inventar, Betriebsvorrichtungen oder Betriebs- und Geschäftsausstattungen, die dem Erbbaurechtsgeber, Verkäufer oder Dritten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags zukommen. Dem Wert des Erbbaurechts werden sämtliche Belastungen, Verbindlichkeiten, Verpflichtungen und/oder andere negative Salden positiv hinzugerechnet, die vom Käufer oder Dritten zusammen mit der Bestellung oder Veräußerung des Erbbaurechts übernommen werden. Nicht vom Wert des Erbbaurechts umfasst ist eine etwaige Umsatzsteuer auf den Kaufpreis.

Bei Abschluss von Verträgen über die Übertragung von Gesellschafts- oder Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft, die ein Grundstück, einen realen oder ideellen Anteil an einem Grundstück ein grundstücksgleiches Recht und/oder ein Dauernutzungsrecht unmittelbar oder mittelbar hält, beträgt die Provision 5 % des Vertragswerts, wenn dieser unter oder bei 5 Mio. EUR liegt und 4% des Vertragswerts, wenn dieser über 5 Mio. EUR liegt.

Der „**Vertragswert**“ entspricht in diesem Fall dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis (z.B. auch für Inventar, Betriebsvorrichtungen oder Betriebs- und Geschäftsausstattungen) einschließlich sonstiger Leistungen und Nebenleistungen, die dem Verkäufer oder Dritten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags zukommen. Dem Gesamtkaufpreis werden sämtliche Belastungen, Verbindlichkeiten, Verpflichtungen und/oder andere negative Salden positiv hinzugerechnet, die vom Käufer oder Dritten zusammen mit dem Kaufgegenstand übernommen werden; dabei ist es gleichgültig, ob diese den Kaufgegenstand betreffen oder Verbindlichkeiten der Gesellschaft darstellen, an der Anteile erworben bzw. veräußert werden. Nicht vom Gesamtkaufpreis umfasst ist eine etwaige Umsatzsteuer auf den Kaufpreis.

6.2 Miete

Bei Abschluss eines Haupt- oder Untermietvertrags (nachfolgend „**Mietvertrag**“) mit einer Laufzeit von unter 5 Jahren ist eine Provision in Höhe von 3,0 Nettomonatsmieten; bei einer Laufzeit ab 5 oder mehr Jahren ist eine Provision von 4,0 Nettomonatsmieten jeweils zzgl. Umsatzsteuer vom Auftraggeber an RUHR REAL zu zahlen. Für den Fall, dass eine Staffelmiete vereinbart wird, gilt die Durchschnittsmiete der gesamten Vertragslaufzeit als Berechnungsgrundlage für die im Übrigen nach vorstehenden Regelungen zu berechnende Provision.

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 bzw. Vermieter, als auch für den Käufer bzw. Mieter tätig werden.

8. Haftungsbegrenzung

Die Haftung von RUHR REAL wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten beschränkt. Ausgenommen von diesem Haftungsausschluss ist eine Haftung bei Fahrlässigkeit von RUHR REAL sowie eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten. Vertragswesentliche Pflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf. Ausgenommen von dem Haftungsausschluss ist ferner die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung von RUHR REAL sowie eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen sowie eine Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von RUHR REAL sowie eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

9. 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.

10. 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.

11. Rechtswahl und Gerichtsstand

11.1 Für diese AGB und die Vertragsbeziehung zwischen uns und dem Kunden gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss internationalen Einheitsrechts, insbesondere des UN-Kaufrechts.

11.2 Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Essen, soweit gesetzlich zulässig.

11.3 RUHR REAL nimmt nicht an Streitbeteiligungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen teil.

12. 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.