

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Maklerleistungen der ISS Communication Services GmbH

1. GELTUNGSBEREICH

- a) Die nachfolgend aufgeführten „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Maklerleistungen“ (nachfolgend auch „AGB Maklerleistungen“ genannt) werden Bestandteil einer jeden gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehung der ISS Communication Services GmbH (nachfolgend ISS CS genannt) über die Erbringung von Maklerleistungen oder sonstige vertraglich vereinbarte immobilienbezogene Dienstleistungen, wie Beratungsleistungen.
- b) Sollten die AGB des Vertragspartners von den AGB Maklerleistungen der ISS CS abweichen oder entgegenstehen, so werden diese nur dann Vertragsbestandteil, wenn ISS CS ausdrücklich schriftlich zustimmt. Das Zustimmungserfordernis gilt in jedem Fall, insbesondere auch, wenn ISS CS in Kenntnis entgegenstehender oder abweichender Bedingungen des Kunden die Bestellung des Kunden vorbehaltlos ausführt.
- c) Diese AGB Maklerleistungen gelten auch für alle zukünftigen, gleichartigen Verträge mit dem Kunden, ohne dass ISS CS in jedem Einzelfall erneut und ausdrücklich auf diesen Umstand hinweisen müsste.
- d) Alle ergänzenden Vereinbarungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.

2. ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGES

- a) Der Maklervertrag kommt mit Vertragsschluss, mit der schriftlichen Auftragsbestätigung oder mit Inanspruchnahme der Maklerleistung durch den Kunden zustande.
- b) Maklerverträge mit Verbrauchern, die den Nachweis oder die Vermittlung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses im Sinne des § 656c BGB zum Gegenstand haben, kommen erst nach Bestätigung in Textform zustande.

3. GESCHÄFTSGEGENSTAND

- a) *Allgemein*
Geschäftsgegenstand ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Grundstücke. Hierzu gehört insbesondere der Erwerb oder Verkauf von Immobilien, die Anmietung oder Vermietung von Miet- oder Pachtflächen, der An- oder Verkauf von Unternehmensanteilen und Erbbaurechten.
- b) *Sonstige Dienstleistungen*
Zusätzlich zu den Maklerleistungen erbringt die ISS CS nach Beauftragung durch den Kunden auf Grundlage dieser AGB Maklerleistungen auch sonstige immobilienbezogene Dienstleistungen die einzelvertraglich vereinbart und abgerechnet werden. Die ISS CS schuldet in diesem Fall keinen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg, sondern nur die vertraglich vereinbarten (Dienst-) Leistungen

4. RECHTE UND PFLICHTEN VON ISS CS

- a) ISS CS darf weitere Makler einschalten, wenn dadurch dem Käufer keinerlei weitere Kosten zur Last fallen oder andere belastende Verbindlichkeiten begründet werden.
- b) ISS CS verpflichtet sich, den Auftraggeber in regelmäßigen Abständen über den Stand ihrer Bemühungen zu unterrichten
- c) ISS CS ist berechtigt, die Objekte in den öffentlichen Portalen (ImmoScout24, Immonet, Immowelt, etc.), Printmedien o. ä. anzubieten bzw. zu bewerben. Des Weiteren ist eine Darstellung auf der eigenen Unternehmenshomepage von ISS CS gestattet (www.iss-vermietet.com).

5. PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS

- a) *Vertraulichkeit*
Angebote und Informationen der ISS CS sind stets streng vertraulich zu behandeln und nur für den von ISS CS angesprochenen Empfänger bzw. Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der ISS CS erfolgen. Als Dritte gelten auch Ehepartner, Familienangehörige, Angestellte und juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger

repräsentiert werden oder in ähnlicher enger, insbesondere wirtschaftlicher Verbundenheit mit dem Auftraggeber stehen.

Sollte es im Falle einer unbefugten Weitergabe an Dritte zu einem Vertragsabschluss kommen, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, entsteht für ISS CS ein Anspruch gegen den Auftraggeber auf eine Vertragsstrafe in Höhe der vereinbarten Provision. Ein weitergehender Anspruch auf Schadenersatz wegen unbefugter Informationsweitergabe bleibt hiervon unberührt.

b) Informationspflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber wird ISS CS alle zur Durchführung dieses Auftrages erforderlichen Unterlagen kostenfrei zur Verfügung stellen und alle notwendigen Auskünfte erteilen.

Der Auftraggeber bevollmächtigt ISS CS bei Bedarf mit der Einsicht in das Grundbuch und in die Grundakten des Objekts, in sämtliche Versicherungsunterlagen und alle weiteren Unterlagen in amtlichen Registern.

Sollte dem Auftraggeber das von der ISS CS vorgelegte Angebot (z.B.: Kauf-/ Mietinteressent, Objekt, etc.) bereits anderweitig bekannt sein, ist er verpflichtet, ISS CS hierüber unverzüglich, spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Zugang des Angebots in Kenntnis setzen und die Quelle zu belegen.

Unterlässt er dies und schließt mit dem Kunden/Interessenten über ein derartiges Angebot einen Hauptvertrag ab, bleibt die Provisionspflicht bestehen.

Sollte es zu direkten Verhandlungen zwischen Auftraggeber und einem Dritten kommen, die auf eine Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit der ISS CS beruhen, ist auf deren Leistungen Bezug zu nehmen und ISS CS der Inhalt der Verhandlungen unverzüglich und schriftlich oder in Textform mitzuteilen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, ISS CS unverzüglich schriftlich zu verständigen, sollte er von seinen Vertragsabsichten Abstand nehmen.

Bei erfolgreichem Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber, ISS CS unverzüglich zu informieren und dieser eine Vertragsabschrift inklusiver sämtlicher Nebenabreden zu übersenden.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, vor Abschluss des Hauptvertrages bei ISS CS anzufragen, ob diese den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, ISS CS vom Zustandekommen eines Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und ihm auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrages zu übermitteln.

c) Kundenidentifikation und Geldwäschegesetz

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass ISS CS zur Identifikation ihrer Kunden gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet ist. Darüber hinaus ist der Kunde durch das GwG verpflichtet, ISS CS die dafür notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Sollten sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen ergeben, so hat er diese der ISS CS unverzüglich mitzuteilen. ISS CS ist zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, sollte der Kunde seinen Mitwirkungspflichten gemäß GwG nicht nachkommen. Ein etwaiger Provisionsanspruch bleibt hiervon unberührt.

d) Bekämpfung von Bestechung und Korruption

Die Bekämpfung von Bestechung und Korruption ist für ISS CS ein wesentliches Anliegen. Falls der Auftraggeber den Tatbestand der Bestechung oder Korruption erfüllen sollte, behalten sich ISS CS vor, die Geschäftsbeziehung zu beenden.

e) Energieausweis

Ist das Vorhandensein eines gültigen Energieausweises gesetzlich gefordert, ist dieser spätestens zum Beginn der Vermarktung durch den Auftraggeber zur Verfügung zu stellen. Der Auftraggeber sichert ISS CS die Schadensfreistellung zu, sofern ISS CS aufgrund

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Maklerleistungen der ISS Communication Services GmbH

fehlender oder unrichtiger Angaben im Energieausweise abgemahnt oder in Anspruch genommen werden sollte.

6. PROVISIONSANSPRUCH

- a) Der Provisionsanspruch entsteht, sobald nach Abschluss des Maklervertrages ein wirksamer Hauptvertrag aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung durch ISS CS zustande gekommen ist. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Hauptvertrages erst nach Beendigung des Maklerauftrags, aber aufgrund der Tätigkeit von ISS CS zustande kommt, unabhängig davon, dass der Beginn des Hauptvertrages zeitlich später eintritt.
- b) Es ist nicht erforderlich, dass der Abschluss des Hauptvertrages ausschließlich auf die Tätigkeit der ISS CS zurückzuführen ist, es genügt vielmehr Mitursächlichkeit. Auch wenn ein abgeschlossener Hauptvertrag nachträglich einvernehmlich von den Auftraggebern aufgehoben wird, bleibt der Provisionsanspruch bestehen.
- c) Die Parteien wissen, dass im Anwendungsbereich des § 656d BGB die zusätzliche gesetzliche Fälligkeitsvoraussetzung des § 656d Abs. 1 S. 2 BGB gilt.
- d) Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt neben dem Miet- oder Pachtvertrag, etc. auch der Vertrag über den Verkauf eines realen oder ideellen Anteils an dem Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem im Angebot genannten Zweck wirtschaftlich entspricht.
- e) Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Hauptvertrag statt mit dem Auftraggeber, mit einer mit dem Auftraggeber verbundenen Gesellschaft oder einer von dem Auftraggeber für den Abschluss des Hauptvertrages gegründeten Gesellschaft geschlossen wird.
- f) Der Rechnungsbetrag ist ohne jeden Abzug innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Rechnung fällig. Der Verzug tritt automatisch mit Ablauf der Zahlungsfrist ein, ohne dass es einer Abmahnung/Zahlungsaufforderung bedarf.

7. PROVISIONSSÄTZE

Die nachfolgenden Provisionssätze gelten für die Leistungen, die ISS CS für den Auftraggeber erbracht hat. Der Provisionsanspruch entsteht gemäß Ziffer 6 und ist durch den Auftraggeber an ISS CS zu zahlen. Die Provisionssätze verstehen sich jeweils zuzüglich der gültigen Umsatzsteuer.

- a) **Vermietung und Verpachtung von Gewerbeobjekten**
Bei Verträgen mit einer Laufzeit:
 - bis zu 5 Jahren beträgt die Provision 3,0 Nettomonatsmieten;
 - von mehr als 5 Jahren und weniger als 10 Jahren beträgt die Provision 3,5 Nettomonatsmieten;
 - ab 10 Jahren beträgt die Provision 4,0 Nettomonatsmieten, jeweils zzgl. 1,0 Nettomonatsmieten je vereinbarter Optionsmietzeit.Sämtliche vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen mit Ausnahme von Verbrauchs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer gehören zur Nettomonatsmiete.
Bei Verträgen mit Staffelmieten ergibt sich die Nettomonatsmiete aus der Durchschnittsmiete über die Vertragslaufzeit.
Etwaige mietfreie Zeiten und sonstige Incentives werden bei der Kalkulation der Provisionen nicht in Abzug gebracht.
Zur Ermittlung der Provisionshöhe gelten Verlängerungsoptionen oder ähnliche Rechte zur Laufzeitverlängerung – unabhängig von einer tatsächlichen Wahrnehmung – als Vertragslaufzeiten im Sinne dieser Ziffer.

b) *Wohnraumvermietung*

Bei der Vermietung von Wohnraum beträgt die Provision 2,0 Nettomonatsmieten durch den Besteller der Leistung.

c) *Käufer sind Unternehmer im Sinne des § 14 BGB*

Die Berechnung der Provision bei einer Veräußerung von Grundstücken und Immobilien erfolgt auf Basis des vereinbarten Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen:

- Bei einem Vertragswert bis zu 3 Mio. € 6%;
- Bei einem Vertragswert über 3 Mio. € bis 5 Mio. € 5%;
- Bei einem Vertragswert über 5 Mio. € bis 25 Mio. € 4%;
- Bei einem Vertragswert über 25 Mio. € 3%.

Alle Provisionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Des Weiteren entsteht die Zahlungspflicht auch, sofern das Grundstück an den sein Vorkaufsrecht ausübenden Vorkaufsberechtigten veräußert werden sollte, anstelle des von ISS CS nachgewiesenen Kaufinteressenten.

d) *Käufer ist Verbraucher im Sinne des § 13 BGB*

Wird eine Provisionsvereinbarung zwischen ISS CS und Käufer über den Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses getroffen und der Käufer ist ein Verbraucher, so ist die Provision hälftig zwischen Verkäufer und Käufer zu teilen.

Die Berechnung der Provision bei einer Veräußerung von Grundstücken erfolgt auf Basis des vereinbarten Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen je:

- Bei einem Vertragswert bis zu 3 Mio. € 3,57% inklusive USt.;
- Bei einem Vertragswert über 3 Mio. € bis 5 Mio. € 2,975% inklusive USt.;
- Bei einem Vertragswert über 5 Mio. € bis 25 Mio. € 2,38% inklusive USt.;
- Bei einem Vertragswert über 25 Mio. € 1,785% inklusive USt..

e) *An- und Vorkaufsrechte*

Sollten An- und Vorkaufsrechte vereinbart werden, beträgt die Provision für den Auftraggeber 1% des Gesamtwertes auf Basis des Gesamtkaufpreises und sämtlichen dazugehörigen Nebenleistungen.

f) *Erbbaurecht*

Sollten Erbbaurechte bestellt oder übertragen werden, beträgt die Provision für den Auftraggeber 3% des Gesamtwertes auf Basis des Grundstückswertes und des Wertes der dazugehörigen Gebäude.

g) *Übernahme von Gesellschaftsanteilen (Share Deal)*

Sollten Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten übertragen werden, beträgt die Provision für den Auftraggeber 3% des Gesamtwertes auf Basis der jeweiligen kumulierten Werte aus unbelasteten Grundstücken und Gebäuden.

h) *Projekt*

Sollten ein Projektauftrag veräußert werden, beträgt die Provision für den Auftraggeber 3% des Gesamtwertes auf Basis sämtlicher vom Auftraggeber geschuldeten Vergütung für Projekt-, Werk-/Werklieferungs- oder Generalunternehmer-/Generalübernehmerverträge.

i) *Umsatzsteuer*

Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, es sei denn es ist im Text anders markiert. Sollte eine Änderung des gesetzlichen Steuersatzes eintreten, ändert sich der Provisionsatz entsprechend.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Maklerleistungen der ISS Communication Services GmbH

8. TÄTIGKEIT FÜR DRITTE

a) *Doppeltätigkeit*

ISS CS ist berechtigt, auch für Dritte oder die andere Vertragspartei entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet ISS CS zu strenger Unparteilichkeit. Sollte es hierdurch zu einer Interessenskollision kommen ist eine Doppeltätigkeit für ISS CS ausgeschlossen. Der Provisionsanspruch gegenüber dem Auftraggeber bleibt hierdurch unberührt

b) *Zwischenmakler und Gemeinschaftsgeschäft*

ISS CS ist berechtigt, weitere Marktteilnehmer zu beauftragen und einen Teil der Provision an diese abzuführen. Wenn ein berechtigtes Interesse besteht, ob, an wen und in welcher Höhe solche Zahlungen geleistet werden bzw. wurden, wird ISS CS dies auf schriftliches Verlangen offenlegen.

9. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

a) *Allgemein*

Die ISS CS erbringt ihre (Dienst-) Leistungen und Nachweise von Vertragsabschlussgelegenheiten und Vermittlungsleistungen auf Basis von Informationen Dritter. Dementsprechend wird für die Richtigkeit und die Vollständigkeit dieser Angaben und Informationen keine Gewähr und keinerlei Haftung übernommen.

ISS CS haftet auf Schadensersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – bei Vorliegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung des Lebens, der Gesundheit und des Körpers, bei Verletzung einer ausdrücklich abgegebenen Garantie sowie Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz oder soweit nach sonstigen gesetzlichen Regelungen zwingend gesetzlich gehaftet wird nach den gesetzlichen Vorschriften.

Gleiches gilt bei Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen.

Für Schäden aus der Verletzung einer Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf, haftet ISS CS bei Vorliegen von Fahrlässigkeit bis zu dem vorhersehbaren, typischer Weise eintretenden Schaden.

Im Übrigen haftet ISS CS bei leichter Fahrlässigkeit bis zu dem vorhersehbaren, typischer Weise eintretenden Schaden, maximal jedoch bis zu den nachfolgend genannten Höchstsummen.

- € 1.000.000 (eine Million) für Sachschäden je Schadensfall, maximal bis zu € 2.000.000 im Jahr
- € 500.000 für reine Vermögensschäden je Schadensfall, maximal bis zu € 1.000.000 im Jahr.

Die hier unter Punkt a) vorgenannten Sätze gelten auch zugunsten von direkten Schadensersatzansprüchen des Auftraggebers gegen Mitarbeiter von ISS CS.

b) *Cyberattacken*

Sollten Schäden aufgrund von Cyberattacken (z.B. Virus, Trojaner, etc.) verursacht werden, ist die Haftung von ISS CS ausgeschlossen, soweit zum Zeitpunkt des Angriffes angemessene technische und organisatorische Maßnahmen vorhanden waren. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang eine Haftung für entgangene Gewinne ausgeschlossen.

Weitergehende Haftungs- oder Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund sind ausgeschlossen.

10. DATENSCHUTZ (DSGVO)

- a) Der Auftraggeber willigt ein, dass ISS CS personen- und/oder objektbezogene Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese

Daten im erforderlichen Umfang an die jeweiligen Interessenten übermittelt.

- b) Die anvertrauten personen- und firmenbezogenen Daten werden unter Einhaltung der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes durch die Auftraggeber und ISS CS ausschließlich zur Erfüllung des eigenen Geschäftszweckes verwendet. Nach Abschluss des Hauptvertrages bzw. Erfüllung des Maklervertrages sind die personen- oder firmenbezogenen Daten jeweils durch ISS CS und den Auftraggeber unverzüglich zu löschen und etwaige überlassene Datenträger an die abgebende Partei unaufgefordert herauszugeben. Die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten für Unterlagen sind davon ausgenommen.

11. VERÖFFENTLICHUNG UND WERBUNG

- a) Sofern der Auftraggeber eine Presseerklärung und/oder eine Veröffentlichung im Rahmen einer Transaktion abgibt, bei der ISS CS Makler- oder sonstige Beratungstätigkeiten erbracht hat, wird ISS CS als Transaktionsberater genannt. Erfolgt die Veröffentlichung durch einen Vertragspartner des Kunden, so wird der Kunde auf Nennung der ISS CS in der Mitteilung nachweislich hinwirken. Des Weiteren ist ISS CS zu eigenen Pressemitteilungen und sonstigen Veröffentlichungen berechtigt.

- b) Der Auftraggeber berechtigt ISS CS, mit der Geschäftsbeziehung zu ihm bzw. dem Vertragsgegenstand als Referenz zu werben.

- c) Der ISS CS ist es gestattet, dem Kunden im Rahmen Ihrer Geschäftsbeziehungen über die Verwendung von E-Mails, Werbung zu übermitteln. Diese Gestattung ist durch den Kunden jederzeit widerruflich.

12. STREITBEILEGUNG

- a) Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz ist ISS CS weder verpflichtet noch bereit.

- b) Die Europäische Kommission stellt Verbrauchern eine Plattform zur Online-Streitbeilegung ("OS-Plattform") bereit. Sie können diese Plattform unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> abrufen.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN, ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND

- a) Der zwischen ISS CS und dem Auftraggeber bestehende Vertrag unterliegt vorbehaltlich zwingender internationalprivatrechtlicher Vorschriften dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Abschluss des UN-Kaufrechtsübereinkommens.

- b) Ist der Auftraggeber Kaufmann, wird zwischen ihm und ISS CS als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem jeweiligen Vertrag sowie als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten Düsseldorf vereinbart.

- c) In allen anderen Fällen kann ISS CS oder der Kunde Klage vor jedem aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Gericht erheben.

- d) Stillschweigende, mündliche, schriftliche oder sonstige Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Textformklausel.

- e) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Vertrags.

Stand: 19.01.2022