



SDIM IMMOBILIEN Berlin - Brandenburg  
Altmarkt 21  
03046 Cottbus  
Zentrale: 0800 0009 498  
E-Mail: info@sdim-immobilien.com

# Allgemeine Geschäftsbedingungen SDIM IMMOBILIEN, Stand 01.11.2023

## I. Unsere Maklertätigkeiten

1. Die Annahme unserer Maklertätigkeiten, oder unserer Angebotsdaten sowie die Auswertung von uns gegebenen Nachweisen genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.
2. Wir versichern, dass wir Ihren Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bearbeiten und alle Unterlagen – so weit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar – vertrauenswürdig behandeln.
3. Bitte beachten Sie, dass uns unsere Hauptauftraggeber meist sowohl aus Gründen der Diskretion als auch der Zeitersparnis beauftragen. Eine Kontaktaufnahme muss deswegen, auch in Ihrem Interesse, grundsätzlich ausschließlich über uns erfolgen.
4. Falls Ihnen als Kunde, die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, müssen Sie dies uns binnen einer Woche unter Beifügung der Nachweise schriftlich zur Kenntnis bringen. In anderem Fall können Sie sich nicht mehr auf eine solche Vorkenntnis berufen.
5. Bei einem Makleralleinauftrag ist eine etwaige frühere Objektkenntnis (sog. Vorkenntnis) unbeachtlich. Sie haben daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß unseren Geschäftsbedingungen zu begleichen.
6. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden. Soweit die vorgestellten Objekte als "provisionsfrei" geschlossen ausgewiesen werden, werden wir ausschließlich durch den Hauptauftraggeber vergütet. Sie als Kunde schulden keine Maklerprovision.
7. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote an Sie zugesandt werden. Für alle zukünftig von uns nachgewiesenen Objekte gelten dieselben Bedingungen.
8. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet-, Pacht-, Unternehmensanteils-, Erbbaurechts- sowie wirtschaftlich gleichartigen Vertrages (sog. Hauptvertrag) ist die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision am Tage des Abschlusses dieses Hauptvertrages verdient, fällig und zahlbar.

Die vom Auftraggeber geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Hauptvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag.

9. Kommt bei Auslandsgeschäften ein nicht notarieller Vor- oder Hauptvertrag (Kaufversprechen oder Kaufvertrag) zustande, so ist die Provision bereits am Tage dieses Vertragsabschlusses zahlbar.

10. Der Provisionsanspruch besteht auch,

wenn wenigstens ein demselben wirtschaftlichen Zweck dienendes Geschäft zustande kommt und dadurch der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt wird. Dies gilt vor allem dann, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objektes in der Zwangsversteigerung erfolgt oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer, mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird.

wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des ersten von uns vermittelten Vertrages weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiter erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Kunden selbst, ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägte oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnis stehen.

wenn lediglich die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist insoweit nicht erforderlich.

11. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Abschluss des Hauptvertrages und auf eine sofort zu erteilende Ausfertigung oder Abschrift dieses Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklerprovision von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort bekanntzugeben.

12. Sie als unser Auftraggeber (Hauptauftraggeber, Kunde) sind verpflichtet, das Exposé und alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Erlangt ein Dritter dennoch durch Sie oder durch Ihre Billigung Kenntnis von unseren Informationen, insbesondere des Exposés oder des Namens bzw. der Kontaktdaten des Ihnen von uns nachgewiesenen und/oder vermittelten Vertragspartners und gelangt der Dritte dadurch zum Abschluss des Hauptvertrages oder eines sonstigen wirtschaftlichen Vorteils, haben Sie an uns die vereinbarte Provision in der Höhe zu bezahlen, wie sie angefallen wäre, wenn wir diesen Dritten gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages nachgewiesen oder vermittelt hätten. Eines Schadensnachweises unsererseits bedarf es insoweit nicht.

13. Die Exposés werden von uns auf der Grundlage Ihrer Informationen als Eigentümer erstellt. Wir gehen insoweit von zuverlässigen Quellen aus, können hierfür, insbesondere für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr bieten. Die Darstellungen im Exposé werden lediglich für Informationszwecke erstellt, um das Verkaufs-, Miet-, oder Pachtobjekt darzustellen und näher zu erläutern. Es soll lediglich eine Entscheidungshilfe sein, reicht aber als Grundlage für eine positive Investitionsentscheidung und eine Entscheidung über den Erwerb oder die Anmietung nicht aus. Das Exposé kann eine notwendige Prüfung der Immobilie sowie der vertraglichen Grundlagen hierzu nicht ersetzen. Deshalb werden Ansprüche gleich welche Art, insbesondere jedoch auf Schadensersatz, wegen unrichtiger oder auch nur unvollständiger Angaben im Exposé ausgeschlossen. Durch die Überlassung des Exposés machen wir auch keinerlei Zusicherungen oder geben keinerlei Garantierklärungen ab, auf die ein etwaiger Haftungsanspruch gestützt werden könnte.

## II. Allgemeines

1. Durch Erteilung des Auftrages erklären Sie sich als Hauptauftraggeber (in der Regel Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter, etc.) und/oder Kunde (in der Regel Käufer, Mieter, Pächter etc.) mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden, die Gegenstand des Vertrages werden, soweit nicht im Vertrag abweichende Vereinbarungen getroffen wurden.
2. Ein Auftrag bedarf keiner besonderen Form. Er kommt auch dadurch zustande, dass Sie unsere Tätigkeit in Anspruch nehmen.

## III. Unsere Bewertungstätigkeit

Sobald wir für Sie als Kunden Bewertungen, Gutachten oder Berichte fertigen, gelten die nachfolgenden Bestimmungen, es sei denn, es wurde im Vertrag etwas anderes vereinbart:

Alle Ergebnisse der Bewertung hinsichtlich des Zustandes und der Eigenschaften der Immobilie, des Grundstücks oder des Gebäudes beruhen ausschließlich auf der Objektbesichtigung durch Ihren persönlichen Ansprechpartner und auf den durch Sie oder durch Ihren persönlichen Ansprechpartner und auf den durch Sie oder Sie eingeschaltete Dritte übergebenen Unterlagen und Informationen.

### a) Unterlagen und Informationen

Uns übergebene Unterlagen sind nur zurückzugeben und zu übermittelnde Daten nur zu löschen, soweit dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

Wir gehen davon aus, dass

Sie als unser Kunde oder durch Sie eingeschaltete Dritte uns alle Unterlagen und Informationen übergeben, die für die Erstellung eines von Ihnen gewünschten Bewertungsgutachtens erforderlich sind;

dass die Unterlagen und Informationen zum Zeitpunkt der Bewertung aktuell und gültig sind;

Sollten wir die erforderlichen Unterlagen und Informationen verzögert erhalten, verschieben sich etwaig vereinbarte Fertigstellungstermine entsprechend.

### b) Besichtigungen und Untersuchungen

Zur Durchführung von Besichtigungen sind Sie verpflichtet, uns Zugang zu Ihrer Immobilie und Einblick in Ihre Unterlagen etc. zu gewähren.

Wir werden weder das Gebäude vermessen noch die Statik prüfen, noch technische Untersuchungen, sei es des Grundstücks, des Gebäudes oder der hierzu übergebenen Unterlagen nach vorhandenen Mängeln oder Schäden sowie Fehlern durchführen. Gleiches gilt für etwaige Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), archäologische oder sonstige Untersuchungen. Wir gehen ferner davon aus, dass bei Abriss der Bestandsimmobilie die üblichen Kosten anfallen. Ferner können und dürfen wir nicht überprüfen, ob die vorhandene Bebauung den einschlägigen Normen entspricht und die erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Vielmehr sind wir hier auf Ihre entsprechende Mitwirkung sowie Ihre Angaben und Auskünfte angewiesen. Sollten Sie weitere Untersuchungen und Prüfungen wünschen,

müssen Sie entsprechende Sonderfachleute (i.d.R. Sachverständige, Rechtsanwälte, etc.) zusätzlich auf eigene Kosten beauftragen.

#### c) Mängel

Soweit Sie uns nichts anderes mitteilen, gehen wir davon aus, dass keine Mängel, schädlichen Materialien oder sonstige negative Eigenschaften der Immobilie vorhanden sind, die sich ggf. auf den Wert der Immobilie negativ auswirken können (z.B. Altlasten, Baumängel, Gefahrlaken etc.).

2. Tag der Bewertung ist der Tag der Besichtigung, es sei denn, es wird etwas anderes vereinbart

3. Unsere Leistung gilt als abgenommen, wenn Sie nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Bewertungsgutachtens widersprechen. Hierauf werden wir Sie noch besonders schriftlich hinweisen.

#### **IV. Haftung**

Wir haften – gleich aus welchem Rechtsgrund – unbeschränkt nur für Schäden, die ein gesetzlicher Vertreter, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

Die Haftungsbeschränkung nach Ziff. IV. 1. gilt nicht, wenn ein Mangel arglistig verschwiegen wurde, wenn eine Garantie übernommen und/oder, wenn Körper, Leben oder Gesundheit verletzt wurden.

Die Haftungsbeschränkung nach Ziff. IV. 1. gilt ebenfalls nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit, wenn und so weit eine Deckung des Schadens durch eine Versicherung gegeben ist.

Die Haftungsbeschränkung nach Ziff. IV. 1. gilt ferner nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit, wenn wesentliche Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten), deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst möglich machen und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertraut und Vertrauen darf, verletzt wurden. Die Haftung für wesentliche Vertragspflichten ist jedoch auf den Ersatz der vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schäden beschränkt.

#### **V. Datenschutz**

Sie sind mit der Speicherung, Verarbeitung, Weitergabe und Nutzung Ihrer Daten sowie der Verwendung von E-Mail im Rahmen der Geschäftsbeziehung einverstanden

#### **VI. Abtretungs- und Aufrechnungsverbot**

Sie sind nicht berechtigt, Ihre Rechte an Dritte abzutreten, es sei denn, es wurde etwas Abweichendes vereinbart.

Sie sind nur berechtigt, mit Gegenansprüchen aufzurechnen, die unbestritten und rechtskräftig festgestellt sind.

## VII. Urheber- und Leistungsschutzrechte

Die veröffentlichten Inhalte, insbesondere Texte, Bilder, Objektfotos und Grafiken, unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung und Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte, Objektbilder oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar.

## VIII. Werbung, Pressemitteilungen, Veröffentlichungen

Wenn Sie eine Presseerklärung und/oder eine sonstige Veröffentlichung im Rahmen der erfolgten Vertragsabwicklung abgeben, werden Sie uns darin als entsprechender Berater benennen.

Sofern Sie jedoch auf eine entsprechende Presseerklärung oder sonstige Veröffentlichung verzichten, sind wir berechtigt, eine eigene Presseerklärung oder sonstige Veröffentlichung vorzunehmen.

## X. Kündigung

Soweit eine konkrete Laufzeit vereinbart ist, ist eine vorzeitige ordentliche Kündigung ausgeschlossen.

Das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt davon unberührt. Unbeschadet gesetzlicher oder vertraglicher Kündigungsrechte können Parteien diesen Vertrag außerordentlich kündigen, wenn

über das Vermögen der anderen Partei das Insolvenzverfahren eröffnet wird;

wenn das Gericht die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt hat;

wenn die andere Partei eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat;

wenn Vollstreckungsmaßnahmen gegen die andere Partei erfolglos durchgeführt wurden.

3. Durch eine Kündigung des Vertragsverhältnisses werden bis dahin entstandene Ansprüche der Parteien nicht berührt.

4. Sämtliche Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen

## **IX. Geldwäscheprüfung**

Wir sind gesetzlich dazu verpflichtet, eine Geldwäscheprüfung durchzuführen. Sie verpflichten sich entsprechend der gesetzlichen, etwaig erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Geldwäscheprüfung zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **XI. Sonstiges**

Soweit der Vertragspartner Kaufmann im Sinne des HGB ist, wird als Gerichtsstand für alle aus dem Vertragsverhältnis mittelbar und unmittelbar sich ergebenden Streitigkeiten als **Gerichtsstand Cottbus** vereinbart. Ansonsten gilt der allgemeine Gerichtsstand. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt, die wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien entsprechend würdigt und dem Vertrag nicht zuwiderläuft.

**SDIM IMMOBILIEN Berlin – Brandenburg**

**Altmarkt 21**

**03046 Cottbus**

**Tel.: +49 355 529 859 67**

**Mail: info@sdim-immobilien.com**

**Stand, 01.November 2023**