

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Rheinaura Immobilien GmbH

Stand: September 2026

§ 1 Geltungsbereich und Gegenstand der Tätigkeit

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Maklerverträge zwischen der **Rheinaura Immobilien GmbH, Tölmesgasse 8, 51143 Köln** und ihren Auftraggebern sowie Kunden, soweit im jeweiligen Maklervertrag keine abweichenden individuellen Vereinbarungen getroffen wurden.
 2. Gegenstand der Tätigkeit der **Rheinaura Immobilien GmbH** ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages und/oder die Vermittlung eines Vertrages, insbesondere über:
 - bebaute und unbebaute Grundstücke,
 - Ein- und Mehrfamilienhäuser,
 - Wohn- und Geschäftshäuser,
 - Eigentumswohnungen,
 - Rendite- und Anlageimmobilien,
 - Gewerbe- und Industrieimmobilien,
 - Grundstücke und Projektentwicklungen,
 - land- und forstwirtschaftliche Immobilien,
 - Wohn- und Gewerberäume,
 - Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge,
 - Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen sowie
 - sonstige Immobilien und immobilienbezogene Rechtsgeschäfte.
 3. Die Tätigkeit der **Rheinaura Immobilien GmbH** kann insbesondere den Nachweis und/oder die Vermittlung des Erwerbs, der Veräußerung, der An- und Vermietung, der Verpachtung sowie der sonstigen wirtschaftlichen Verwertung eines Objekts umfassen.
 4. Umfang und konkrete Ausgestaltung der Leistungen der **Rheinaura Immobilien GmbH** ergeben sich aus dem jeweiligen Maklervertrag, Angebot, Exposé und den individuellen Vereinbarungen.
-

§ 2 Zustandekommen des Maklervertrages

1. Ein Maklervertrag kommt durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen der **Rheinaura Immobilien GmbH** und dem Kunden zustande.
 2. Soweit gesetzlich vorgeschrieben, bedarf der Maklervertrag der Textform.
 3. Bei Verbrauchern gelten die gesetzlichen Vorschriften über Fernabsatzverträge und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge. Die gesetzlich erforderlichen Verbraucherinformationen und – soweit erforderlich – eine Widerrufsbelehrung werden dem Verbraucher rechtzeitig zur Verfügung gestellt.
 4. Verlangt ein Verbraucher ausdrücklich, dass die **Rheinaura Immobilien GmbH** vor Ablauf einer bestehenden Widerrufsfrist mit ihrer Tätigkeit beginnt, wird die **Rheinaura Immobilien GmbH** hierüber entsprechend den gesetzlichen Vorschriften informieren.
-

§ 3 Angebote und Informationen

1. Sämtliche Angebote der **Rheinaura Immobilien GmbH** sind freibleibend und unverbindlich, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstige Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.
 2. Die in Exposés, Angeboten, Präsentationen oder sonstigen Unterlagen enthaltenen Angaben beruhen grundsätzlich auf Informationen des Eigentümers, Verkäufers, Vermieters, Verpächters, Bauträgers, Bauherren, Behörden oder sonstiger Dritter.
 3. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** bemüht sich um eine sorgfältige und zutreffende Darstellung der ihr zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit fremder Angaben wird jedoch nicht übernommen, soweit keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie getroffen wurde.
 4. Der Kunde ist verpflichtet, ihm erkennbare Unrichtigkeiten oder Unstimmigkeiten unverzüglich mitzuteilen.
-

§ 4 Vertraulichkeit und Weitergabe von Informationen

1. Angebote, Exposés, Objektunterlagen, Informationen und sonstige Unterlagen der **Rheinaura Immobilien GmbH** sind ausschließlich für den jeweils benannten Empfänger bestimmt.

2. Der Empfänger verpflichtet sich, die erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und diese ohne vorherige Zustimmung der **Rheinaura Immobilien GmbH** grundsätzlich nicht an Dritte weiterzugeben.
 3. Eine Weitergabe an Personen oder Berater, die der Kunde zur Prüfung oder Durchführung des konkreten Geschäfts benötigt, ist zulässig, soweit diese ebenfalls zur Vertraulichkeit verpflichtet sind.
 4. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** ist berechtigt, ein Objekt mehreren Interessenten anzubieten, sofern mit dem jeweiligen Auftraggeber nichts Abweichendes vereinbart wurde.
-

§ 5 Nachweis und Vermittlung

1. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** kann sowohl als Nachweismaklerin als auch als Vermittlungsmaklerin tätig werden.
 2. Ein Nachweis liegt insbesondere vor, wenn die **Rheinaura Immobilien GmbH** dem Kunden eine konkrete Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages benennt und der Kunde dadurch Kenntnis von der konkreten Abschlussmöglichkeit erhält.
 3. Eine Vermittlung liegt insbesondere vor, wenn die **Rheinaura Immobilien GmbH** durch ihre Tätigkeit auf den Abschluss des Hauptvertrages hinwirkt.
 4. Zur Durchführung ihrer Tätigkeit kann sich die **Rheinaura Immobilien GmbH** eigener Mitarbeiter, Kooperationspartner und sonstiger Dienstleister bedienen.
-

§ 6 Entstehung und Fälligkeit des Provisionsanspruchs

1. Soweit eine Provision wirksam vereinbart wurde, entsteht der Provisionsanspruch mit dem rechtswirksamen Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Hauptvertrages.
2. Voraussetzung für den Provisionsanspruch ist, dass die Tätigkeit der **Rheinaura Immobilien GmbH** für den Abschluss des Hauptvertrages ursächlich oder mitursächlich war.
3. Die Provision wird fällig, sobald der Hauptvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist und die **Rheinaura Immobilien GmbH** eine entsprechende Rechnung gestellt hat, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.
4. Der Provisionsanspruch bleibt grundsätzlich bestehen, wenn der rechtswirksam geschlossene Hauptvertrag später aus Gründen, die die Vertragsparteien zu

vertreten haben, nicht durchgeführt wird, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

§ 7 Provision bei Kauf und Verkauf

1. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach der im jeweiligen Maklervertrag, Angebot oder Exposé ausdrücklich vereinbarten Provisionsregelung.
 2. Soweit mit Verkäufer und Käufer jeweils eine Provision vereinbart wird, beträgt diese – sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde – **3,57 % des Gesamtkaufpreises einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer je Vertragspartei**.
 3. Die vorstehende Regelung gilt ausschließlich, soweit sie gesetzlich zulässig ist.
 4. Bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit Verbrauchern gelten insbesondere die gesetzlichen Vorschriften über die Verteilung der Maklerkosten. Die Maklerprovision wird in diesen Fällen ausschließlich im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Vorgaben vereinbart.
 5. Zur Berechnung der Provision kann – soweit gesetzlich zulässig – neben dem im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis auch eine sonstige wirtschaftliche Gegenleistung berücksichtigt werden, die Bestandteil des Erwerbsgeschäfts ist.
 6. Bei wirtschaftlich dem Kauf vergleichbaren Gestaltungen, insbesondere bestimmten gesellschaftsrechtlichen Erwerbsstrukturen, richtet sich die Provision nach der individuellen Provisionsvereinbarung.
-

§ 8 Share Deals und Unternehmensbeteiligungen

1. Bei der Vermittlung des Erwerbs oder der Veräußerung von Unternehmen, Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Unternehmensbeteiligungen richtet sich die Maklerprovision nach der individuellen Vereinbarung.
 2. Soweit nichts anderes vereinbart wurde, kann als Berechnungsgrundlage der wirtschaftliche Gesamtwert der übertragenen Beteiligung bzw. des zugrunde liegenden Geschäfts dienen.
 3. Die konkrete Berechnungsgrundlage wird im jeweiligen Maklervertrag oder Angebot festgelegt.
-

§ 9 Erbbaurechte und sonstige besondere Erwerbsformen

1. Bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Bestellung, Übertragung oder des Erwerbs eines Erbbaurechts richtet sich die Provision nach der individuellen Vereinbarung.
2. Soweit ein Kaufpreis vereinbart wurde, kann dieser als Grundlage für die Provisionsberechnung dienen.
3. Ist kein Kaufpreis vereinbart, kann – soweit gesetzlich zulässig – eine andere im Maklervertrag festgelegte wirtschaftliche Bewertungsgrundlage herangezogen werden.
4. Bei Erwerbsvorgängen gegen wiederkehrende Leistungen kann der wirtschaftliche Gesamtwert des Geschäfts als Berechnungsgrundlage vereinbart werden.

§ 10 Gewerbliche Vermietung und Verpachtung

1. Bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines gewerblichen Miet-, Pacht- oder vergleichbaren Nutzungsvertrages richtet sich die Provision nach der individuellen Vereinbarung.
2. Soweit nichts Abweichendes vereinbart wurde, beträgt die Provision bei einer festen Vertragslaufzeit von bis zu fünf Jahren **3,57 monatliche Nettomieten einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer**.
3. Bei einer festen Vertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt die Provision – soweit vereinbart – **4,76 monatliche Nettomieten einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer**.
4. Options- und Verlängerungsrechte werden bei der Provisionsberechnung nur berücksichtigt, soweit dies ausdrücklich vereinbart wurde.
5. Bei Staffelmieten kann als Berechnungsgrundlage die durchschnittliche monatliche Nettomiete des vereinbarten Berechnungszeitraums zugrunde gelegt werden.
6. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 11 Vermietung von Wohnraum

1. Für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum gelten die jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes.
2. Eine Provision wird ausschließlich gegenüber derjenigen Vertragspartei verlangt, gegenüber der dies gesetzlich zulässig und wirksam vereinbart wurde.

3. Soweit der Auftraggeber nach den gesetzlichen Vorschriften zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet ist und keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, kann eine Provision in Höhe von **2,38 Nettokaltmieten einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer** vereinbart werden, soweit diese Höhe gesetzlich zulässig ist.
 4. Individuelle Provisionsvereinbarungen gehen vor, soweit sie wirksam vereinbart wurden und nicht gegen zwingendes Recht verstoßen.
-

§ 12 Vorkaufsrechte

1. Bei der Vermittlung oder dem Nachweis eines Vorkaufsrechts richtet sich die Provision nach der individuellen Vereinbarung.
 2. Soweit nichts anderes vereinbart wurde, kann bei wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts eine Provision in Höhe von **3,57 % des maßgeblichen wirtschaftlichen Wertes einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer** vereinbart werden, soweit gesetzlich zulässig.
 3. Maßgeblich ist grundsätzlich der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zugrunde gelegte Wert bzw. Kaufpreis.
-

§ 13 Wirtschaftlich vergleichbare Geschäfte

1. Der Provisionsanspruch kann auch entstehen, wenn anstelle des ursprünglich vorgesehenen Geschäfts ein wirtschaftlich gleichwertiges oder wirtschaftlich vergleichbares Geschäft abgeschlossen wird.
 2. Voraussetzung ist, dass die Tätigkeit der **Rheinaura Immobilien GmbH** für den Abschluss des entsprechenden Geschäfts ursächlich oder mitursächlich war und eine wirksame Provisionsvereinbarung besteht.
 3. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.
-

§ 14 Geschäfte mit Dritten

1. Gibt ein Kunde Informationen über ein von der **Rheinaura Immobilien GmbH** nachgewiesenes Objekt ohne Zustimmung an einen Dritten weiter und kommt aufgrund dieser Weitergabe ein provisionspflichtiger Hauptvertrag zustande, bleiben etwaige Ansprüche der **Rheinaura Immobilien GmbH** unberührt, soweit deren gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.

2. Dies kann insbesondere Fälle betreffen, in denen der Kunde das Geschäft über eine von ihm vertretene oder wirtschaftlich kontrollierte Person oder Gesellschaft abschließt.
 3. Ein Provisionsanspruch wird jedoch nicht allein aufgrund einer familiären oder gesellschaftlichen Verbindung angenommen; die gesetzlichen Voraussetzungen des jeweiligen Provisionsanspruchs müssen erfüllt sein.
-

§ 15 Pflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, der **Rheinaura Immobilien GmbH** alle für die Durchführung des Auftrags erforderlichen Angaben vollständig und nach bestem Wissen richtig zur Verfügung zu stellen.
 2. Änderungen wesentlicher Umstände sind der **Rheinaura Immobilien GmbH** unverzüglich mitzuteilen.
 3. Der Auftraggeber informiert die **Rheinaura Immobilien GmbH** unverzüglich über den Abschluss eines Hauptvertrages, der auf ihrer Tätigkeit beruht.
 4. Auf berechtigtes Verlangen hat der Auftraggeber geeignete Informationen über den Abschluss und die wesentlichen Konditionen des Hauptvertrages zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Prüfung eines Provisionsanspruchs erforderlich ist.
-

§ 16 Alleinauftrag

1. Wird ein Alleinauftrag ausdrücklich vereinbart, verpflichtet sich der Auftraggeber für die vereinbarte Laufzeit, keinen weiteren Makler mit der Vermittlung desselben Geschäfts zu beauftragen.
 2. Der Auftraggeber bleibt berechtigt, selbst einen Vertragspartner zu finden, sofern im individuellen Alleinauftrag nichts anderes wirksam vereinbart wurde.
 3. Direkt an den Auftraggeber herantretende Interessenten sind der **Rheinaura Immobilien GmbH** unverzüglich mitzuteilen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Durchführung des Alleinauftrags erforderlich ist.
 4. Die gesetzlichen Kündigungs- und Widerrufsrechte bleiben unberührt.
-

§ 17 Haftung

1. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit diese auf einer von ihr zu vertretenden Pflichtverletzung beruhen.
 2. Für Schäden aufgrund vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens haftet die **Rheinaura Immobilien GmbH** unbeschränkt.
 3. Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet die **Rheinaura Immobilien GmbH** nur für den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden.
 4. Im Übrigen ist die Haftung der **Rheinaura Immobilien GmbH** für leicht fahrlässig verursachte Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
 5. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht, soweit zwingende gesetzliche Vorschriften eine weitergehende Haftung vorsehen.
-

§ 18 Objektangaben und Bonität

1. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** ist hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften eines Objekts grundsätzlich auf Angaben und Unterlagen des jeweiligen Eigentümers, Verkäufers, Vermieters, Verpächters, Bauträgers, Bauherrn, Behörden oder sonstiger Dritter angewiesen.
2. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit fremder Angaben, soweit keine ausdrückliche Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde.
3. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** übernimmt insbesondere keine Gewähr für:
 - Größe und Flächenangaben,
 - Baujahr,
 - baulichen Zustand,
 - technische Eigenschaften,
 - rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen,
 - erzielbare Mieten oder Renditen,
 - steuerliche Auswirkungen,
 - Finanzierungsmöglichkeiten oder
 - Bonität eines Vertragspartners.

4. Der Kunde ist gehalten, die für seine Entscheidung wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umstände eigenständig zu prüfen und bei Bedarf geeignete Fachberater einzuschalten.
-

§ 19 Keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung

1. Die Tätigkeit der **Rheinaura Immobilien GmbH** beschränkt sich grundsätzlich auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Immobilien und damit zusammenhängenden Geschäften.
 2. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** erbringt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Anlageberatung, soweit eine solche nicht ausdrücklich und rechtlich zulässig gesondert vereinbart wurde.
 3. Angaben zu Renditen, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung oder Wertentwicklung dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung durch entsprechend qualifizierte Fachberater.
-

§ 20 Provision und Umsatzsteuer

1. Soweit Provisionen inklusive Umsatzsteuer ausgewiesen sind, liegt diesen Angaben der zum Zeitpunkt der Vereinbarung geltende gesetzliche Umsatzsteuersatz zugrunde.
 2. Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, wird die auf die Provision entfallende Umsatzsteuer entsprechend dem zum Zeitpunkt der Leistung bzw. Fälligkeit geltenden gesetzlichen Steuersatz berechnet, soweit gesetzlich zulässig.
 3. Gegenüber Verbrauchern werden Preis- und Provisionsangaben unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen Informationspflichten gemacht.
-

§ 21 Elektronische Kommunikation

1. Die Parteien dürfen, soweit gesetzlich zulässig, elektronisch miteinander kommunizieren.
2. Erklärungen können in Textform insbesondere per E-Mail oder über andere geeignete elektronische Kommunikationsmittel abgegeben werden, sofern gesetzlich keine strengere Form vorgeschrieben ist.
3. Der Kunde verpflichtet sich, Änderungen seiner Kontaktdaten unverzüglich mitzuteilen.

§ 22 Datenschutz

1. Die **Rheinaura Immobilien GmbH** verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften.
2. Einzelheiten zur Verarbeitung personenbezogener Daten ergeben sich aus der jeweils aktuellen Datenschutzerklärung der **Rheinaura Immobilien GmbH**.
3. Eine Nutzung personenbezogener Daten zu Werbezwecken erfolgt ausschließlich auf Grundlage einer gesetzlichen Erlaubnis oder einer wirksamen Einwilligung.
4. Soweit gesetzlich vorgesehen, kann einer werblichen Nutzung personenbezogener Daten widersprochen werden.

§ 23 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

1. Der Kunde kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen gegen Forderungen der **Rheinaura Immobilien GmbH** aufrechnen.
2. Gesetzlich bestehende Aufrechnungsrechte bleiben unberührt.
3. Ein Zurückbehaltungsrecht kann nur ausgeübt werden, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen und der Gegenanspruch in einem hinreichenden Zusammenhang mit dem jeweiligen Vertragsverhältnis steht.

§ 24 Anwendbares Recht

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Gegenüber Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als hierdurch nicht der Schutz zwingender Bestimmungen des Staates entzogen wird, in dem der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

§ 25 Gerichtsstand

1. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.
2. Ist der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat der Kunde keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, ist – soweit gesetzlich zulässig – Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Maklervertrag der Sitz der **Rheinaura Immobilien GmbH**.

3. Zwingende gesetzliche Gerichtsstände bleiben unberührt.
-

§ 26 Verbraucherschlichtung

Die **Rheinaura Immobilien GmbH** informiert Verbraucher über eine gegebenenfalls bestehende Bereitschaft oder Verpflichtung zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.

Soweit eine Teilnahme an einer anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle erfolgt, werden die entsprechenden Angaben in den gesetzlich erforderlichen Verbraucherinformationen veröffentlicht.

§ 27 Schlussbestimmungen

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ausschließlich, soweit sie wirksam in den jeweiligen Vertrag einbezogen wurden.
 2. Individuelle Vereinbarungen zwischen der **Rheinaura Immobilien GmbH** und dem Kunden haben Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
 3. Änderungen und Ergänzungen des jeweiligen Maklervertrages bedürfen der gesetzlich vorgeschriebenen Form.
 4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
-

Rheinaura Immobilien GmbH

Tölmesgasse 8
51143 Köln
Deutschland