

# Nutzungsbedingungen für das Smart Deal System (SDS)

## Präambel

Das Smart Deal System (SDS) steht für den Aufbruch in ein neues Zeitalter der immobilienwirtschaftlichen Zusammenarbeit. Gemeinschaftsgeschäfte sind in Deutschland bislang vielerorts eher punktuell und zurückhaltend genutzt worden. Zugleich zeigt die Praxis, dass eine professionelle, transparente und verlässliche Zusammenarbeit zwischen Maklern und immobiliennah tätigen Unternehmen erhebliche Vorteile bietet: Nicht jeder Marktteilnehmer muss jedes Geschäft isoliert bis zum Ende allein führen; vielmehr können diejenigen Partner zusammenfinden, deren Bestand, Suchkunden, regionale Marktkennntnis und Spezialisierung im konkreten Fall am besten zueinander passen.

SDS will diese Zusammenarbeit digital, strukturiert und vertrauenswürdig ermöglichen. Wer bereit ist, passende Objekte, Suchkunden und Geschäftschancen qualifiziert zu teilen, erhöht zugleich die Chance, selbst häufiger an passenden Geschäften beteiligt zu werden. Dadurch sollen mehr erfolgreiche Gemeinschaftsgeschäfte, passgenauere Vermittlungen und eine stärkere Sichtbarkeit des Nutzens professioneller Makler- und Verwalterleistungen im Markt entstehen.

SDS verfolgt ferner das Ziel, den qualifizierten Offmarket-Austausch zu stärken. Wenn geeignete Objekte und geeignete Interessenten früher, gezielter und unter professionellen Marktteilnehmern zusammengeführt werden, können sich Verbraucher wieder verstärkt an Makler wenden, weil der Zugang zu relevanten Geschäftschancen erkennbar verbessert wird. Zugleich können Insertionskosten sinken, wenn Vermarktung nicht in jedem Fall zuerst und vollständig über offene Massenkanäle erfolgen muss.

Das SDS ist deshalb nicht nur eine technische Plattform, sondern ein branchengetragenes Kooperationsmodell für unternehmerisch tätige Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft. Grundlage der Zusammenarbeit sind Fairness, Verlässlichkeit, rechtliche Compliance, Transparenz bei Rechten und Provisionen sowie die Bereitschaft, Konflikte kollegial und effizient zu lösen.

## § 1 Geltungsbereich, Betreiber, Vertragsgegenstand

1. Diese Nutzungsbedingungen regeln die entgeltliche Nutzung des digitalen Portals „Smart Deal System (SDS)“ durch Unternehmer zur Anbahnung, Durchführung, Dokumentation und Abwicklung von Gemeinschaftsgeschäften und Tippbergeschäften im Bereich der Immobilienwirtschaft in Deutschland.
2. Betreiber des SDS ist zunächst der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin, nachfolgend „Betreiber“ genannt.
3. Das SDS ist ein digitaler B2B-Marktplatz. Der Betreiber stellt die technische Infrastruktur, Registrierungs-, Kommunikations-, Freigabe-, Dokumentations-,

Moderations- und Schlichtungsfunktionen bereit. Der Betreiber wird nicht Vertragspartner der zwischen Nutzern angebotenen oder geschlossenen Maklerverträge, Gemeinschaftsgeschäfte, Tippgeberabreden, Miet- oder Kaufverträge oder sonstigen Hauptverträge, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.

4. Abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Nutzers finden keine Anwendung, es sei denn, der Betreiber stimmt ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zu.

## **§ 2 Zugelassene Nutzer, Unternehmerstatus, kein Verbraucherportal**

1. Zur Nutzung des SDS sind ausschließlich Unternehmer im Sinne des § 14 BGB zugelassen. Zugelassene Nutzer sind insbesondere Immobilienmakler, Maklerunternehmen, Immobilienverwalter, verwaltungsnahe Immobilienunternehmen sowie vergleichbar tätige Personen.
2. Das SDS ist kein Verbraucherportal. Eine Nutzung durch Verbraucher oder für rein private Zwecke ist ausgeschlossen.
3. Der Nutzer sichert zu, den Zugang zum SDS ausschließlich im Rahmen seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zu nutzen und keinen Zugang für Verbraucher, private Tippgeber oder sonstige nicht zugelassene Dritte einzurichten oder zu eröffnen.
4. Das SDS ist ein geschlossenes System. Die Nutzung ist nur nach erfolgreicher Registrierung, Verifikation und Freischaltung zulässig.

## **§ 3 Registrierung, Verifikation, Nutzerkonto, Vertragsschluss**

1. Der Nutzungsvertrag kommt zustande, indem der Nutzer den Registrierungsprozess vollständig durchläuft, diese Nutzungsbedingungen akzeptiert, die vom Betreiber verlangten Angaben und Nachweise erbringt und der Betreiber den Antrag in Textform oder durch Freischaltung des Nutzerkontos annimmt.
2. Der Betreiber ist berechtigt, Registrierungsanträge abzulehnen, wenn der Antragsteller die Zulassungsvoraussetzungen nicht erfüllt, unvollständige oder unplausible Angaben macht, Zweifel an der Unternehmereigenschaft, Identität, Vertretungsmacht, fachlichen Zuverlässigkeit oder rechtlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung bestehen oder bereits frühere schwerwiegende Pflichtverletzungen im SDS vorliegen.
3. Der Betreiber ist berechtigt, geeignete Nachweise zur Unternehmereigenschaft, Identität, Vertretungsmacht, Erreichbarkeit, Erlaubnislage, Registerlage und zur IVD-Mitgliedschaft zu verlangen und deren Aktualisierung während der Vertragslaufzeit anzufordern.
4. Pro rechtlich selbständiger Einheit ist grundsätzlich ein Hauptkonto zulässig. Unterkonten für Mitarbeiter oder sonstige autorisierte Personen dürfen nur innerhalb der vom Betreiber vorgesehenen technischen Struktur und nur unter Verantwortung des registrierten Nutzers eingerichtet werden.
5. Der Nutzer hat seine Zugangsdaten geheim zu halten, vor unbefugtem Zugriff zu schützen und jede missbräuchliche Nutzung unverzüglich zu melden. Handlungen, die

unter Verwendung seiner Zugangsdaten vorgenommen werden, werden ihm zugerechnet, es sei denn, er weist nach, dass die Nutzung trotz angemessener Sicherungsmaßnahmen unbefugt erfolgt ist.

6. Der Nutzer hat seine Unternehmens-, Kontakt-, Register-, Erlaubnis- und Vertretungsdaten während der gesamten Vertragslaufzeit aktuell zu halten und Änderungen unverzüglich im SDS zu aktualisieren.

## **§ 4 Nutzerkategorien, IVD-Mitgliedschaft, Statuswechsel**

1. Im SDS werden zwei Nutzerkategorien geführt, nämlich IVD-Mitglieder und Nichtmitglieder. Für beide Kategorien gelten dieselben Kernpflichten zur Rechtmäßigkeit, Lauterkeit und Compliance. Abweichend hiervon können unterschiedliche Nutzungsentgelte, Zusatzfunktionen oder Serviceleistungen vorgesehen werden.
2. Ein Nutzer, der das reduzierte Entgelt für IVD-Mitglieder in Anspruch nimmt, hat seinen Mitgliedsstatus auf Anforderung durch geeignete Nachweise zu belegen. Der Betreiber ist berechtigt, den Mitgliedsstatus laufend oder anlassbezogen zu überprüfen.
3. Endet die IVD-Mitgliedschaft eines Nutzers oder ruht sie, entfällt die Berechtigung zum Mitgliedstarif grundsätzlich mit Wirkung für die Zukunft. Hat der Nutzer seinen Mitgliedsstatus bei Vertragsschluss oder während der Vertragslaufzeit unzutreffend angegeben, ist der Betreiber berechtigt, die Differenz zum jeweils einschlägigen Entgelt für Nichtmitglieder für den betroffenen Zeitraum nachzuberechnen.
4. Wird ein Nutzer während einer laufenden Abrechnungsperiode IVD-Mitglied und weist er dies dem Betreiber unverzüglich nach, gilt der Mitgliedstarif ab dem Zeitpunkt des wirksamen Beitritts anteilig rückwirkend. Ein sich hieraus ergebender Differenzbetrag wird dem Nutzer gutgeschrieben oder erstattet, spätestens aber mit dem nächsten Abrechnungszeitraum verrechnet.

## **§ 5 Leistungen des Betreibers, Marktplatzrolle, SDS-Schlichtungsstelle**

1. Der Betreiber stellt das SDS als technische Plattform für die strukturierte Präsentation von Objekten, Suchkunden und Geschäftschancen, für die Anbahnung und Durchführung von Gemeinschaftsgeschäften und Tippbergeschäften, für interne Kommunikation, Freigaben, Dokumentation, Plausibilitätsprüfungen, Moderationsmaßnahmen und Konfliktklärung bereit.
2. Der Betreiber schuldet weder den wirtschaftlichen Erfolg noch das Zustandekommen oder die rechtliche Wirksamkeit einzelner Transaktionen zwischen Nutzern. Der Betreiber schuldet ferner keine umfassende rechtliche Vorabprüfung jeder einzelnen Objektangabe, jedes Bildrechts, jedes Maklervertrags, jeder miet- oder kaufrechtlichen Gestaltung oder jeder Provisionsabrede im Einzelfall.
3. Der Betreiber unterhält für Streitigkeiten zwischen Nutzern aus über SDS angebahnten oder durchgeführten Gemeinschaftsgeschäften und Tippbergeschäften eine SDS-Schlichtungsstelle. Für Meinungsverschiedenheiten gilt § 15 der „Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern“ des IVD in der Fassung vom 06.06.2024 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Anrufung über die

SDS-Schlichtungsstelle des Betreibers erfolgt, soweit nicht verbandsintern ein zuständiger IVD-Regionalverband oder der IVD Bundesverband unmittelbar tätig wird oder tätig werden soll. Die SDS-Schlichtungsstelle hört beide Seiten an, führt keine förmliche Beweisaufnahme durch und trifft keine bindende Sachentscheidung. Sie kann auf Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts und der vorgelegten Unterlagen einen unverbindlichen Vorschlag zur gütlichen Einigung unterbreiten. Soweit ein Nutzer Ansprüche aus einem SDS-Geschäft gerichtlich geltend machen will, ist er verpflichtet, zuvor einen Versuch gütlicher Einigung unter Anrufung der SDS-Schlichtungsstelle zu unternehmen. Der Einigungsversuch gilt als gescheitert, wenn binnen sechs Monaten nach Anrufung keine Einigung erzielt wurde oder eine Partei zu einem anberaumten Einigungstermin unentschuldigt nicht erscheint. Die vorstehende Pflicht gilt nicht für Eilrechtsschutz, für Maßnahmen zur Fristwahrung oder wenn zwingendes Recht dem entgegensteht. Der Betreiber ist kein Schiedsgericht im Sinne der Zivilprozessordnung.

4. Der Betreiber ist berechtigt, das SDS technisch und organisatorisch weiterzuentwickeln, Funktionen anzupassen, Pflichtfelder einzuführen, Nachweis-Uploads zu verlangen, Such- und Filterlogiken zu ändern sowie Wartungsarbeiten vorzunehmen, sofern hierdurch die vertraglichen Hauptleistungen nicht unzumutbar entwertet werden.
5. Ein Anspruch auf ununterbrochene Verfügbarkeit oder auf Beibehaltung bestimmter unentgeltlicher Zusatzfunktionen besteht nicht. Geplante Wartungsfenster und wesentliche Systemänderungen werden nach Möglichkeit mit angemessener Vorankündigung kommuniziert.

## **§ 6 Zulässige Inhalte, Angebotsvoraussetzungen, Compliance, Mietwohnungen**

1. Im SDS dürfen ausschließlich solche Objekte, Suchkunden, Angebote, Geschäftschancen und Interessentenbezüge eingestellt, benannt oder weitergegeben werden, für die der einstellende Nutzer nachweisbar zur Vermarktung, Weitergabe in ein Gemeinschaftsgeschäft oder zur zulässigen Anbahnung eines Tippgebergeschäfts befugt ist.
2. Der Nutzer sichert mit jeder Einstellung, Freigabe, Benennung oder Weitergabe gegenüber dem Betreiber verbindlich zu, dass
  - a) er über eine belastbare rechtliche Grundlage für die jeweilige Nutzung im SDS verfügt,
  - b) sämtliche von ihm gemachten Angaben vollständig, richtig, aktuell und nicht irreführend sind,
  - c) er alle erforderlichen Rechte an Texten, Fotografien, Videos, Grundrissen, Exposés, Logos, Marken und sonstigen Inhalten besitzt oder wirksam lizenziert hat,
  - d) durch die Nutzung im SDS keine Rechte Dritter, keine Geheimhaltungsabreden, keine standes- oder berufsrechtlichen Pflichten und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden,

- e) bei Kaufobjekten im Anwendungsbereich des § 656a BGB die gesetzlich erforderliche Textform des zugrunde liegenden Maklervertrags eingehalten ist, soweit ein solcher Vertrag erforderlich ist,
  - f) die konkrete Gestaltung des beabsichtigten Geschäfts keine unzulässige Umgehung der §§ 656b bis 656d BGB bezweckt oder bewirkt,
  - g) bei Mietwohnungsangeboten die Vorgaben des Wohnungsvermittlungsgesetzes, insbesondere des Bestellerprinzips, eingehalten werden.
3. Das SDS verschärft die gesetzlichen Mindestanforderungen portalintern. Zulässig sind deshalb nur solche Einstellungen, bei denen der Nutzer dem Betreiber auf Verlangen in geeigneter Form, gegebenenfalls geschwärzt oder auszugsweise, nachweisen kann, dass ein wirksamer Vermarktungsauftrag, eine belastbare Beauftragungs- oder Verfügungsgrundlage oder eine rechtlich tragfähige Grundlage für ein zulässiges Tippbergeschäft besteht.
  4. Nicht zulässig sind insbesondere
    - a) Einstellungen ohne belastbaren Auftrag oder ohne tragfähige Tippgebergrundlage,
    - b) Einstellungen bloß spekulativer, ungeklärter oder „angefütterter“ Objekte,
    - c) Mehrfachanlagen desselben Objekts zur Umgehung von Prioritäts-, Sichtbarkeits-, Vermarktungs- oder Sanktionsregeln,
    - d) rechtswidrige, irreführende, herabsetzende, beleidigende oder vertraulichkeitswidrige Inhalte,
    - e) Inhalte, die gegen wettbewerbs-, urheber-, marken-, datenschutz-, makler- oder Verbraucherschützende Vorschriften verstoßen,
    - f) Umgehungsgestaltungen zur Verlagerung oder Verschleierung von Provisionslasten bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Verbraucherkontext,
    - g) Umgehungsgestaltungen des Bestellerprinzips bei Mietwohnungen.
  5. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Verbraucherkontext dürfen über SDS nur solche Gestaltungen angebahnt oder dokumentiert werden, die nach ihrer wirtschaftlichen Gesamtstruktur keine unzulässige Umgehung der gesetzlichen Schutzvorschriften nahelegen. Der Betreiber ist berechtigt, hierfür gesonderte Pflichtfelder, Bestätigungen, Dokumentationsschritte oder Freigabeprozesse vorzusehen.
  6. Das SDS kann auch für Mietwohnungen genutzt werden. Bei Mietwohnungsangeboten bleibt der Objektmakler berechtigt, einen weiteren Makler in die Vermarktung einzubeziehen und diesem aus der ihm zustehenden Vergütung einen Anteil zu gewähren, soweit dies rechtlich zulässig ist. Eine zulässige Tätigkeit eines Suchmaklers gegenüber einem Wohnungssuchenden setzt im SDS voraus, dass die Voraussetzungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes im konkreten Einzelfall erfüllt sind. SDS-seitig ist eine entsprechende Gestaltung insbesondere nur dann

zulässig, wenn der Suchmakler das im SDS gelistete Mietobjekt vor dessen Annahme im SDS nicht bereits in seinem eigenen Bestand geführt hat und die Befugnis, dieses konkrete Mietobjekt anzubieten, ausschließlich aufgrund des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder einem sonst Berechtigten eingeholt wird. Mit der dokumentierten Annahme oder Freigabe eines solchen Mietangebots im SDS gilt das Objekt im Verhältnis zu diesem Suchmakler als von ihm in den Bestand übernommene Gestaltungsgrundlage im Sinne der portalinternen Compliance. Eine erneute Nutzung desselben Mietobjekts gegenüber weiteren Wohnungssuchenden gegen Außenprovision ist über SDS grundsätzlich ausgeschlossen, sofern nicht im Einzelfall erneut und nachweisbar sämtliche gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Diese Regelung konkretisiert die portalinterne Compliance und entbindet den Nutzer nicht von der eigenverantwortlichen Prüfung des Wohnungsvermittlungsgesetzes im Einzelfall.

7. Der Nutzer ist verpflichtet, Angebotsänderungen, Preisänderungen, Änderungen der Provisionsabrede, Einschränkungen des Auftrags, Beendigungen des Auftrags und Erledigungen des Geschäfts unverzüglich im SDS zu aktualisieren.
8. Der Betreiber ist berechtigt, ein Nachweiskonzept mit Pflichtfeldern, Uploads, Eigenerklärungen, Stichproben und Audits vorzusehen. Der Nutzer hat hierbei in angemessenem Umfang mitzuwirken.
9. Der Nutzer räumt dem Betreiber an den von ihm eingestellten Inhalten ein nicht ausschließliches, auf die Dauer des Nutzungsvertrags beschränktes Recht ein, diese Inhalte zu speichern, zu vervielfältigen, technisch aufzubereiten, anzuzeigen, innerhalb des SDS den jeweils freigeschalteten Nutzern zugänglich zu machen, zur Missbrauchsabwehr zu prüfen sowie für Archivierungs-, Nachweis-, Dokumentations- und Sicherungszwecke zu verwenden.

## **§ 7 Freigabe von Angeboten, zulässige Vermarktung durch teilnehmende Nutzer, Rechteentzug**

1. Die bloße Vorstellung eines Objekts oder einer Geschäftschance im SDS berechtigt andere Nutzer noch nicht zur Vermarktung, Ansprache potenzieller Interessenten oder sonstigen Außenkommunikation. Zur Vermarktung ist ein Nutzer erst berechtigt, wenn er außerhalb des Portals sein Interesse an der Übernahme des Objekts oder der Geschäftschance gegenüber dem Objektmakler erklärt hat und der Objektmakler dieses Interesse außerhalb des Portals angenommen und dem Nutzer damit die Bearbeitung oder Vermarktung freigegeben hat. Erst mit dieser Annahme darf der Nutzer im Rahmen der freigegebenen Wege und Konditionen mit der Vermarktung beginnen.
2. Zulässig sind im Rahmen der jeweiligen Freigabe insbesondere der Abgleich mit der eigenen Suchkundenkartei, die Ansprache eigener Bestandskunden oder Suchkunden, die Dokumentation von Interessentenreaktionen sowie – sofern vom Objektmakler im SDS freigegeben – die Bewerbung unter eigenem Namen auf Immobilienportalen oder in sonstigen zulässigen Vermarktungskanälen.
3. Der freigegebene Nutzer ist verpflichtet, die vom Objektmakler vorgegebenen Angebotsbedingungen, Preisangaben, Provisionsangaben, Vertraulichkeitsstufen, Freigabebeschränkungen und Vermarktungsgrenzen einzuhalten. Eigenmächtige Änderungen oder Ergänzungen sind unzulässig.

4. Soweit der Objektmakler die öffentliche Bewerbung unter eigenem Namen freigibt, erfolgt diese im Außenverhältnis auf eigenes Risiko und in eigener Verantwortung des werbenden Nutzers. Dieser bleibt verpflichtet, sämtliche gesetzlichen Anforderungen, insbesondere zu Urheberrechten, Werberecht, Datenschutz, Verbraucherschutz, WoVermRG und Maklerrecht, eigenverantwortlich einzuhalten.
5. Der Objektmakler ist berechtigt, Freigaben, Vermarktungsrechte, Kanalrechte, Gebietsrechte oder sonstige Nutzungsrechte an einem angebotenen Objekt oder einer Geschäftschance mit Wirkung für die Zukunft ganz oder teilweise zu beschränken, zu ändern oder zu entziehen, wenn
  - a) sich sein eigener Auftrag ändert oder endet,
  - b) der Auftraggeber des Objektmaklers Weisungen ändert oder einschränkt,
  - c) rechtliche Bedenken gegen die bisherige Vermarktung entstehen,
  - d) der freigegebene Nutzer gegen diese AGB, gegen Angebotsbedingungen oder gegen gesetzliche Vorschriften verstößt,
  - e) das Objekt bereits reserviert, vergeben, vermietet, verkauft oder anderweitig erledigt ist,
  - f) parallele Freigaben neu geordnet oder reduziert werden sollen.
6. Im Fall des Entzugs oder der Beschränkung von Vermarktungsrechten hat der betroffene Nutzer sämtliche hiervon erfassten Vermarktungsmaßnahmen unverzüglich, spätestens innerhalb der vom Objektmakler oder Betreiber gesetzten angemessenen Frist, einzustellen und von ihm veranlasste öffentliche Bewerbungen zu entfernen oder anzupassen. Bereits ordnungsgemäß und nachweisbar vor dem Entzug benannte Interessenten bleiben für Zwecke des Kundenschutzes und der Provisionszuordnung nach Maßgabe dieser AGB dokumentiert.

## § 8 Geschäftsmodelle im SDS

1. Das SDS unterstützt drei Grundmodelle, nämlich das Gemeinschaftsgeschäft „Objektmakler sucht Mitmakler“, das Gemeinschaftsgeschäft „jeder Makler hat seinen eigenen Kunden“ und das Tippgebergeschäft.
2. Beim Gemeinschaftsgeschäft „Objektmakler sucht Mitmakler“ verfügt der Objektmakler über die Objektherkunft und den Auftrag des Eigentümers, Vermieters oder sonst Verfügungsberechtigten und sucht über SDS einen oder mehrere weitere Nutzer zur Mitwirkung. Der Objektmakler bleibt, soweit nichts Abweichendes in Textform vereinbart wird, Herr des Verfahrens. Er steuert insbesondere Freigaben, Angebotsbedingungen, Kommunikation mit der Angebotsseite, Besichtigungen, Verhandlungen und die Entscheidung über die Freigabe weiterer Bearbeitungsschritte.
3. Beim Gemeinschaftsgeschäft „jeder Makler hat seinen eigenen Kunden“ verfügt der Objekt- oder Angebotsmakler über die Verkäufer- oder Vermieterseite oder die Objektherkunft und der andere Makler über seinen eigenen Interessenten oder

Käufer beziehungsweise Mieter. Jeder Makler schließt seinen Maklervertrag grundsätzlich mit seinem jeweiligen Kunden selbst. Im Anwendungsbereich zwingender Verbraucherschützender Vorschriften ist dieses Modell im SDS nur zulässig, wenn die wirtschaftliche Gesamtgestaltung keine unzulässige Umgehung gesetzlicher Schutzvorschriften nahelegt.

4. Ein Tippgebergeschäft liegt vor, wenn ein Nutzer einem anderen Nutzer lediglich eine konkrete Geschäftschance, einen abschlussbereiten Verkäufer, Vermieter, Käufer, Mieter oder ein verwertbares Objekt benennt und die weitere Bearbeitung vollständig dem anderen Nutzer überlässt. Der Tippgeber wird in diesem Standardmodell nicht Vertragspartner der Angebots- oder Nachfrageseite, sofern nicht gesondert ein eigener Maklervertrag besteht.
5. Die Tippgebervergütung ist im SDS-Standardmodell eine Innenvergütung zwischen den beteiligten Nutzern. Atypische Modelle, bei denen ausnahmsweise ein Anbieter, Verkäufer oder ein sonstiger Dritter eine Vergütung erhalten soll, sind nicht Gegenstand der Standardmechanik dieser AGB und nur aufgrund gesonderter Individualvereinbarung außerhalb des SDS-Standards zulässig.

## **§ 9 Zustandekommen und Durchführung von SDS-Geschäften**

1. Grundlage von über das SDS angebotenen Gemeinschaftsgeschäften sind diese Nutzungsbedingungen. Ergänzend gelten zwischen den beteiligten Nutzern die „Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern“ des IVD in der Fassung vom 06.06.2024, soweit diese Nutzungsbedingungen oder eine individuelle Vereinbarung der konkret beteiligten Nutzer keine speziellere Regelung enthalten.
2. Die Vorstellung eines Objekts oder einer Geschäftschance im SDS stellt regelmäßig noch kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Gemeinschaftsgeschäftsvertrags oder Tippgebervertrags dar, sondern lediglich die Aufforderung an interessierte Nutzer, ihrerseits ein Angebot auf Abschluss eines solchen Vertrags abzugeben.
3. Das Interesse eines Nutzers an der Übernahme oder Bearbeitung eines im SDS vorgestellten Objekts oder einer Geschäftschance stellt das Angebot des interessierten Nutzers auf Abschluss eines Gemeinschaftsgeschäftsvertrags oder einer sonstigen Kooperationsvereinbarung mit dem Objektmakler dar.
4. Der Vertrag über das konkrete Gemeinschaftsgeschäft oder die konkrete Kooperationsbeziehung kommt erst zustande, wenn der Objektmakler dieses Angebot außerhalb des Portals annimmt. Angebot und Annahme erfolgen außerhalb des SDS. Aus Gründen der Nachweisbarkeit sollen Angebot und Annahme in Textform erfolgen.
5. Ein ordnungsgemäßes SDS-Angebot im Sinne der anschließenden Durchführung liegt nur vor, wenn nach erfolgter Annahme eine konkrete Geschäftsmöglichkeit mit den wesentlichen objekt- oder interessentenbezogenen Einzelheiten, den maßgeblichen Angebotsbedingungen, den etwaigen Beschränkungen des Auftrags und der vorgesehenen Art der Zusammenarbeit im SDS oder in sonstiger Textform dokumentiert ist.
6. Die an einem SDS-Geschäft beteiligten Nutzer haben sich gegenseitig die für die Bearbeitung erforderlichen Informationen vollständig und richtig zu erteilen und die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehören insbesondere

Auftragsbeschränkungen, Provisionsinformationen, Verhandlungsstände, Besichtigungsergebnisse, Änderungen der Angebotsbedingungen, die Beendigung von Aufträgen und die Erledigung des Geschäfts.

7. Verhandlungen mit dem Auftraggeber des jeweils anderen Nutzers sowie Objektbesichtigungen, Freigaben von Unterlagen und unmittelbare Kontaktaufnahmen sind nur in dem Umfang zulässig, den der jeweils zuständige Nutzer freigegeben hat oder der im SDS-Prozess ausdrücklich vorgesehen ist.
8. Auch nach Zustandekommen eines SDS-Geschäfts bleibt der Objektmakler, soweit individualvertraglich nichts anderes geregelt ist, berechtigt, das Geschäft mit einem von ihm selbst gefundenen Interessenten abzuschließen; causale Nachweis- oder Vermittlungsleistungen, Schutzrechte und Beteiligungsregeln nach diesen AGB bleiben hiervon unberührt.
9. Die an einem SDS-Geschäft beteiligten Nutzer haben sich gegenseitig die für die Bearbeitung erforderlichen Informationen vollständig und richtig zu erteilen und die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehören insbesondere Auftragsbeschränkungen, Provisionsinformationen, Verhandlungsstände, Besichtigungsergebnisse, Änderungen der Angebotsbedingungen, die Beendigung von Aufträgen und die Erledigung des Geschäfts.
10. Verhandlungen mit dem Auftraggeber des jeweils anderen Nutzers sowie Objektbesichtigungen, Freigaben von Unterlagen und unmittelbare Kontaktaufnahmen sind nur in dem Umfang zulässig, den der jeweils zuständige Nutzer freigegeben hat oder der im SDS-Prozess ausdrücklich vorgesehen ist.

## **§ 10 Provisionsmodell, bei Portalvorstellung festgelegte Konditionen, spätere Abweichungen, Auffangregel**

1. Für jedes im SDS eingestellte Objekt oder jede im SDS eingestellte Geschäftschance sind bei der Vorstellung im Portal die wesentlichen provisions- und vergütungsbezogenen Konditionen festzulegen. Hierzu gehören insbesondere, soweit einschlägig, die Außenprovision, die Innenverteilung, das Rollenmodell, etwaige Tippgebervergütungen sowie die Frage, ob der weitere Nutzer mit eigenem Kunden oder als Mitmakler des Objektmaklers tätig wird.
2. Die bei der Portalvorstellung festgelegten Konditionen bilden die Grundlage des jeweiligen SDS-Geschäfts. Sie sind zwischen den konkret beteiligten Nutzern verbindlich, soweit nicht später im Verlauf des konkreten SDS-Geschäfts ausdrücklich und in Textform etwas Abweichendes vereinbart wird.
3. Soweit jeder Makler seinen eigenen Auftraggeber hat, steht grundsätzlich jedem Makler die Provision seines eigenen Auftraggebers zu, soweit nicht abweichend und ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.
4. Soweit eine Innenverteilung zwischen konkret beteiligten Nutzern vorgesehen ist, gilt die bei der Portalvorstellung festgelegte Verteilung. Spätere Änderungen, Nachlässe, Kürzungen oder abweichende Beteiligungen bedürfen der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform zwischen den konkret beteiligten Nutzern.
5. Eine nachträgliche einseitige Reduzierung der bereits festgelegten oder vereinbarten Innenprovision oder ein nachträglicher Einbehalt von Provisionsteilen ist unzulässig.
6. Nur wenn trotz der verpflichtenden Festlegung bei Portalvorstellung und trotz der im Verlauf des konkreten SDS-Geschäfts geführten Kommunikation keine eindeutige

Provisions- oder Vergütungsregelung festgestellt werden kann, greift als Auffangregel Folgendes:

- a) Hat jeder Makler seinen eigenen Auftraggeber, verbleibt es grundsätzlich bei der Vergütung des jeweiligen eigenen Auftraggebers.
  - b) Fällt vereinbarungsgemäß oder ortsüblich eine Vergütung nur auf einer Seite oder in unterschiedlicher Höhe an und ist eine Innenverteilung zwischen den konkret beteiligten Nutzern vorgesehen, so ist die Gesamtvergütung interessengerecht zu teilen.
  - c) Erfolgt auch danach keine eindeutige Bestimmung, wird die Innenvergütung zwischen den konkret beteiligten Nutzern hälftig geteilt.
7. Diese Auffangregel gilt ausschließlich für das Innenverhältnis der konkret beteiligten Nutzer. Sie stellt weder eine Vorgabe für Außenprovisionen noch eine Marktpreisempfehlung dar.
  8. Jeder Nutzer haftet dem jeweils beteiligten anderen Nutzer im Innenverhältnis dafür, dass der von ihm behauptete Provisions- oder Vergütungsanspruch gegen seinen Auftraggeber dem Grunde nach besteht, soweit nicht ausdrücklich lediglich eine unverbindliche Erwartung kommuniziert wurde.
  9. Jeder Nutzer trägt die bei ihm anfallenden eigenen Kosten, Aufwendungen, Unterprovisionen und sonstigen von ihm zu vertretenden Provisionsminderungen selbst, soweit nichts anderes vereinbart ist.
  10. Ansprüche aus einem konkreten SDS-Geschäft sind zwischen den beteiligten Nutzern abzurechnen. Der Betreiber ist nicht verpflichtet, Provisions- oder Vergütungsansprüche einzuziehen, zu verteilen oder ihre Berechtigung im Einzelfall festzustellen.

## **§ 11 Parallele Freigaben, Suchkarteiabgleich, Priorität, Kundenschutz und Objektschutz**

1. Abweichend von den „Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern“ des IVD kann der Objektmakler ein Objekt im SDS parallel mehreren Nutzern zum Abgleich mit deren Suchkartei, zur Ansprache eigener Kunden und – soweit freigegeben – zur weiteren Vermarktung anbieten. Eine solche parallele Freigabe ist wesentlicher Bestandteil des SDS-Modells.
2. Die bloße parallele Freigabe eines Objekts an mehrere Nutzer begründet für sich genommen noch keine ausschließliche Priorität eines einzelnen Nutzers. Die Nutzer dürfen innerhalb des freigegebenen Umfangs gleichzeitig tätig werden.
3. Schutz- und Zuordnungswirkungen entstehen in der parallelen Freigabe grundsätzlich erst durch die im SDS dokumentierte namentliche Benennung eines konkreten Interessenten, durch die dokumentierte Anbahnung eines konkreten Verhandlungskontakts oder durch die ausdrückliche Zuweisung einer exklusiven Bearbeitungsstufe durch den Objektmakler.
4. Benennen mehrere Nutzer für dasselbe Objekt verschiedene Interessenten, so entsteht Kundenschutz jeweils nur zugunsten desjenigen Nutzers, der den jeweiligen Interessenten zuerst ordnungsgemäß und namentlich im SDS dokumentiert hat,

sofern dieser Interessent nicht bereits nachweislich Kunde eines anderen beteiligten Nutzers war.

5. Benennen mehrere Nutzer denselben Interessenten, ist grundsätzlich die zuerst ordnungsgemäß dokumentierte Benennung maßgeblich. Bestehen Zweifel, ob der Interessent bereits im Bestand eines anderen Nutzers vorhanden war, hat der betreffende Nutzer dies auf Verlangen nachzuweisen.
6. Soweit der Objektmakler ein Objekt nicht parallel, sondern exklusiv oder stufenweise freigibt, gelten Priorität, Kundenschutz und Objektschutz ergänzend nach den Grundsätzen der IVD-Regelungen für Gemeinschaftsgeschäfte.
7. Beim Zustandekommen eines SDS-Gemeinschaftsgeschäfts ist eine interessengerechte Provisionsaufteilung auch dann vorzunehmen, wenn das angestrebte oder ein anderes, sich auf dasselbe Objekt beziehendes berufseinschlägiges Geschäft abgeschlossen wird oder ein berufseinschlägiges Geschäft mit einem benannten Interessenten zustande kommt, es sei denn, der benannte Interessent war bereits nachweislich Kunde des anderen Nutzers.
8. Die Schutzfrist beträgt grundsätzlich ein Jahr, gerechnet ab der ordnungsgemäßen Angebotsfreigabe für den Objektschutz oder ab der namentlichen Benennung des Interessenten für den Kundenschutz. Ist dem Objektmakler ein Alleinauftrag erteilt, der über diese Schutzfrist hinausläuft, so gilt der Schutz bis zur Beendigung des Alleinauftrags, sofern der Objektmakler dem oder den weiteren Nutzern die längere Dauer seines Auftrags mitgeteilt und auf Verlangen nachgewiesen hat.
9. Die Schutzfrist verkürzt sich auf sechs Monate, wenn der Auftraggeber des geschützten Nutzers von sich aus und ohne Zutun des anderen Nutzers an diesen zwecks Erteilung eines eigenen Maklerauftrags herantritt. Dies ist dem geschützten Nutzer unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen nachzuweisen.
10. Der Objektmakler ist berechtigt, parallele Freigaben jederzeit für die Zukunft zu reduzieren, zu beenden, exklusiv zu stellen oder neu zu verteilen. Bereits zuvor ordnungsgemäß dokumentierte Interessentenbenennungen und bis dahin entstandene Schutzpositionen bleiben hiervon unberührt, soweit diese AGB nichts anderes bestimmen.

## **§ 12 Nutzungsentgelte, Fälligkeit, Verzug, Sperre, Rückerstattung**

1. Für die Nutzung des SDS schuldet der Nutzer ein jährliches Nutzungsentgelt gemäß der bei Vertragsschluss gültigen Preis- und Leistungsübersicht des Betreibers. Für IVD-Mitglieder gilt das reduzierte Jahresentgelt; für Nichtmitglieder gilt das reguläre Jahresentgelt. Sämtliche Entgelte verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit diese anfällt.
2. Das Nutzungsentgelt ist jährlich im Voraus zur Zahlung fällig, sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird. Rechnungen sind mangels anderer Angabe binnen 14 Tagen ab Zugang ohne Abzug zu zahlen.
3. Gerät der Nutzer in Zahlungsverzug, ist der Betreiber nach vorheriger Mahnung in Textform und Ablauf einer angemessenen Nachfrist berechtigt, den Zugriff auf das SDS ganz oder teilweise bis zum Ausgleich der offenen Forderungen zu beschränken oder vorübergehend zu sperren.

4. Während einer rechtmäßigen Sperre wegen Zahlungsverzugs oder wegen sonstiger vom Nutzer zu vertretender Pflichtverletzungen bleibt die Zahlungspflicht für den laufenden Abrechnungszeitraum bestehen.
5. Bei ordentlicher Kündigung erfolgt keine anteilige Rückerstattung bereits gezahlter Jahresentgelte für den laufenden Vertragszeitraum.
6. Kündigt der Nutzer berechtigt außerordentlich aus einem vom Betreiber zu vertretenden wichtigen Grund, werden nicht verbrauchte Entgeltanteile für die Zeit ab Wirksamwerden der Kündigung zeitanteilig erstattet.
7. Preiserhöhungen bis zu einer Höhe von 10 Prozent sind gegenüber den Nutzern in Textform anzuzeigen. Sie erfolgen mit Wirkung für den Jahreszeitraum, der auf die Anzeige erfolgt. Preiserhöhungen von über 10 Prozent erfordern die Zustimmung des Nutzers in Textform. Sie werden gültig für den Zeitraum, der auf die Zustimmung folgt.

## **§ 13 Vertragslaufzeit und Kündigung**

1. Der Nutzungsvertrag wird zunächst für zwölf Monate geschlossen.
2. Er verlängert sich jeweils automatisch um weitere zwölf Monate, wenn er nicht von einer Partei mit einer Frist von drei Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit in Textform gekündigt wird.
3. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Ein wichtiger Grund liegt für den Betreiber insbesondere vor, wenn der Nutzer
  - a) wiederholt oder schwerwiegend gegen diese Nutzungsbedingungen oder gegen zwingendes Recht verstößt,
  - b) trotz Aufforderung keine ausreichenden Nachweise für die Zulässigkeit eingestellter Objekte oder Geschäftschancen erbringt,
  - c) das SDS für rechtswidrige, irreführende, wettbewerbswidrige oder systemwidrige Zwecke nutzt,
  - d) Schutzmechanismen, Freigabegrenzen oder Plattformprozesse bewusst umgeht,
  - e) mit mehr als 30 Tagen nach Fälligkeit in Zahlungsverzug ist und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstreicht,
  - f) unrichtige Angaben zur Identität, Unternehmereigenschaft, Vertretungsmacht, Mitgliedschaft, Beauftragung oder Provisionsstruktur macht,
  - g) mehrfach sanktionierte schwere Verstöße fortsetzt.
5. Kündigungen bedürfen mindestens der Textform.

## **§ 14 Prüfungsrechte, Plausibilitätskontrollen, Notice-and-Action**

1. Der Betreiber ist berechtigt, Inhalte und Nutzeraktivitäten anlassbezogen sowie im Rahmen angemessener Stichproben, Plausibilitätsprüfungen oder technischer Integritätskontrollen darauf zu prüfen, ob Verstöße gegen diese Nutzungsbedingungen, gegen Rechte Dritter oder gegen gesetzliche Bestimmungen vorliegen könnten.
2. Der Betreiber übernimmt keine allgemeine Vorabprüfungspflicht sämtlicher Inhalte. Unberührt bleiben gesetzliche Prüf- und Reaktionspflichten sowie die Rechte des Betreibers nach diesen Nutzungsbedingungen.
3. Jede Person kann dem Betreiber potenziell rechtswidrige oder vertragswidrige Inhalte, Angebote oder Verhaltensweisen über die vom Betreiber bereitgestellten Meldewege anzeigen. Die Meldung soll den beanstandeten Inhalt, den behaupteten Verstoß, eine nachvollziehbare Begründung und, soweit möglich, geeignete Nachweise enthalten.
4. Der Betreiber prüft eingehende Meldungen innerhalb angemessener Frist. Er ist berechtigt, vom betroffenen Nutzer eine Stellungnahme und Nachweise zu verlangen sowie bis zur Klärung vorläufige Maßnahmen zu treffen, wenn dies zur Gefahrenabwehr, Beweissicherung, Wahrung von Rechten Dritter oder zur Sicherung der Integrität des SDS erforderlich erscheint.
5. Ergibt die Prüfung, dass Inhalte offensichtlich unzulässig, rechtswidrig, unplausibel, irreführend oder unzureichend nachgewiesen sind, kann der Betreiber sie ausblenden, deaktivieren, mit Warnhinweisen versehen, priorisieren oder entfernen sowie die zugehörigen Funktionen beschränken.
6. Soweit nicht Gefahr im Verzug besteht, erhält der betroffene Nutzer vor einer belastenden Endentscheidung Gelegenheit zur Stellungnahme. Bei Eilmaßnahmen kann die Anhörung unverzüglich nachgeholt werden.
7. Der Betreiber dokumentiert wesentliche Moderations- und Sanktionsentscheidungen in angemessenem Umfang und teilt dem betroffenen Nutzer die wesentlichen Gründe in Textform mit.

## **§ 15 Sanktionen, Moderationsmaßnahmen, Ausschluss, internes Beschwerdeverfahren**

1. Verstößt ein Nutzer gegen diese Nutzungsbedingungen, gegen zwingendes Recht oder gegen die Integritäts- und Compliance-Regeln des SDS, kann der Betreiber unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes, der Wiederholungsgefahr, des Verschuldens, der Gefahr für Dritte, der Interessen der übrigen Nutzer und der bisherigen Vertragstreue folgende Maßnahmen einzeln oder gestuft ergreifen: Hinweis oder Beanstandung, formelle Abmahnung oder Verwarnung, vorläufige Ausblendung, Deaktivierung oder Entfernung einzelner Inhalte, Beschränkung einzelner Einstell-, Kontakt-, Dokumentations- oder Abschlussfunktionen, Verpflichtung zur Nachbesserung, Richtigstellung oder Ergänzung von Nachweisen, vorübergehende Sperre einzelner oder sämtlicher Nutzerkonten, dauerhafter Ausschluss vom SDS sowie außerordentliche Kündigung des Nutzungsvertrags.
2. Als schwere Verstöße gelten insbesondere das Einstellen oder Weitergeben von Objekten oder Geschäftschancen ohne belastbaren Auftrag oder ohne zulässige Tipgebergrundlage, unrichtige oder irreführende Angaben zu Auftrag, Objekt, Rechten, Provision, Provisionsmodell oder Kundenzuordnung, der Upload

rechtsverletzender Inhalte, die Umgehung von § 656a ff. BGB, Verbraucherschützenden Vorgaben oder des Bestellerprinzips, die bewusste Umgehung von Kundenschutz, Objektschutz oder Freigabeprozessen, unbefugte Direktansprache von Auftraggebern oder Interessenten des jeweils anderen Nutzers, nachträgliche einseitige Kürzung bereits vereinbarter Innenprovisionen, kollusives Verhalten, Manipulation von Angebotsprioritäten oder systemwidrige Mehrfachanlage desselben Objekts sowie die missbräuchliche Umgehung einer Sperre oder Neueröffnung nach Ausschluss.

3. Vor einem dauerhaften Ausschluss oder einer außerordentlichen Kündigung ist dem Nutzer grundsätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dies gilt nicht, soweit eine sofortige Maßnahme aus zwingenden rechtlichen Gründen, bei Gefahr im Verzug, bei drohendem erheblichen Schaden, bei Verdacht strafbarer Handlungen oder zur unverzüglichen Abwehr schwerer Plattformmanipulation erforderlich ist. In diesem Fall wird die Anhörung unverzüglich nachgeholt.
4. Entscheidungen über dauerhaften Ausschluss oder außerordentliche Kündigung werden dem Nutzer in Textform unter Mitteilung der wesentlichen Gründe bekannt gegeben.
5. Gegen belastende Moderations- oder Sanktionsentscheidungen kann der betroffene Nutzer binnen 14 Tagen ab Zugang der Mitteilung eine interne Beschwerde in Textform einlegen. Die Beschwerde ist zu begründen. Der Betreiber prüft die Beschwerde erneut und entscheidet innerhalb angemessener Frist.
6. Ein ausgeschlossener Nutzer darf das SDS weder unmittelbar noch mittelbar über Dritte erneut nutzen oder neue Konten anlegen, sofern der Betreiber dem nicht ausdrücklich in Textform zustimmt.

## **§ 16 Verantwortlichkeit des Betreibers, Haftung, Freistellung**

1. Der Betreiber haftet nach den gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie im Umfang zwingender gesetzlicher Haftungstatbestände.
2. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Betreiber nur bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Nutzungsvertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Nutzer regelmäßig vertrauen darf; in diesem Fall ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.
3. Im Übrigen ist die Haftung des Betreibers ausgeschlossen. Zwingende gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.
4. Der Betreiber haftet nicht für fremde Inhalte der Nutzer, nicht für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder rechtliche Zulässigkeit und nicht für das Zustandekommen, die Durchsetzbarkeit oder die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Geschäften zwischen Nutzern, soweit nicht ausnahmsweise eine eigene Pflichtverletzung des Betreibers vorliegt.
5. Der Nutzer stellt den Betreiber von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer vom Nutzer zu vertretenden Verletzung dieser Nutzungsbedingungen, aus rechtswidrigen Inhalten, aus fehlenden Rechten, aus unzutreffenden Zusicherungen oder aus der rechtswidrigen Nutzung des SDS resultieren. Die Freistellung umfasst auch angemessene Kosten der Rechtsverteidigung.

## § 17 Vertraulichkeit, Datenschutz, Information von IVD-Regionalverbänden

1. Sämtliche nicht offenkundigen objekt-, kunden-, provisions-, verhandlungs- und auftragsbezogenen Informationen, die über das SDS zugänglich gemacht werden, sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur zum Zweck der Prüfung, Anbahnung, Durchführung und Abwicklung des jeweils zulässigen SDS-Geschäfts verwendet werden.
2. Eine Weitergabe an Dritte ist nur zulässig, soweit dies zur ordnungsgemäßen Bearbeitung des konkreten Geschäfts erforderlich ist, die Weitergabe im jeweiligen Rollenmodell freigegeben wurde oder eine gesetzliche Pflicht besteht.
3. Die datenschutzrechtliche Verarbeitung personenbezogener Daten richtet sich ergänzend nach der gesonderten Datenschutzerklärung des Betreibers. Soweit der Nutzer personenbezogene Daten in das SDS einstellt oder übermittelt, versichert er, hierzu datenschutzrechtlich befugt zu sein.
4. Der Nutzer gestattet dem Betreiber, die im SDS anfallenden objekt-, transaktions-, prozess- und nutzungsbezogenen Daten zum Zweck der Marktbeobachtung, Marktanalyse, statistischen Auswertung, Qualitätssicherung, Systemsteuerung, Produkt- und Prozessweiterentwicklung sowie für branchenbezogene Marktinformationen auszuwerten. Dies umfasst insbesondere Auswertungen zur Dauer und zu Prozessstufen von Gemeinschaftsgeschäften, zu Kooperations- und Abschlussquoten, zu Provisionsmodellen und Provisionsabreden im Innenverhältnis, zu Angebots- und Abschlussstrukturen sowie – soweit im SDS dokumentiert – zu Abweichungen zwischen Angebots- und Abschlussparametern, insbesondere zwischen Angebots- und Abschlusspreisen.
5. Veröffentlichungen oder Weitergaben solcher Auswertungen an Dritte erfolgen grundsätzlich nur in anonymisierter oder aggregierter Form, die keinen Rückschluss auf einzelne Nutzer, einzelne Auftraggeber, einzelne Interessenten, einzelne Objekte oder einzelne konkrete Geschäfte zulässt. Eine personenbezogene oder personenbeziehbare Verarbeitung bleibt nur im Umfang der gesetzlichen Befugnisse, der vertraglichen Durchführung, berechtigter Interessen des Betreibers oder einer gesondert geregelten Einwilligung zulässig. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Nutzer sind hierbei angemessen zu schützen.
6. Der Betreiber ist berechtigt, marktbezogene Kennzahlen, Benchmarks, Trendberichte und sonstige Brancheninformationen auf Grundlage der nach Absatz 4 zulässigen Auswertungen zu erstellen und innerhalb des SDS, gegenüber Organen oder Gesellschaftern des Betreibers, in Fachmedien oder gegenüber der Fachöffentlichkeit zu kommunizieren, sofern dies nur in anonymisierter oder hinreichend aggregierter Form erfolgt.
7. Wird ein Nutzer wegen schwerwiegender Verstöße dauerhaft ausgeschlossen oder der Nutzungsvertrag aus wichtigem Grund beendet und ist der Nutzer

IVD-Mitglied oder einem IVD-Regionalverband zugeordnet, darf der Betreiber den zuständigen IVD-Regionalverband über den Ausschluss, dessen Anlaskategorie und die für die verbandsinterne Einordnung erforderlichen Kerndaten informieren, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen, zur Integrität der Verbandsstrukturen oder zur Durchsetzung verbandlicher Standards erforderlich ist und die Datenschutzhinweise des Betreibers dies transparent abbilden.

## **§ 18 Änderungen der Leistungen, Änderungen dieser Nutzungsbedingungen**

1. Der Betreiber ist berechtigt, diese Nutzungsbedingungen mit Wirkung für die Zukunft zu ändern, soweit hierfür ein triftiger sachlicher Grund besteht und die Änderung den Nutzer nicht unangemessen benachteiligt. Ein triftiger sachlicher Grund liegt insbesondere vor bei Änderungen der Rechtslage, der höchstrichterlichen Rechtsprechung, behördlichen Anforderungen, Sicherheitsstandards, technischen Rahmenbedingungen, Missbrauchslagen, der Produktarchitektur oder des Leistungsumfangs des SDS.
2. Änderungen werden dem Nutzer mindestens sechs Wochen vor ihrem geplanten Inkrafttreten in Textform mitgeteilt. Die Mitteilung hat den wesentlichen Inhalt der Änderung, den Zeitpunkt des Inkrafttretens und die Folgen eines Widerspruchs zu erläutern.
3. Widerspricht der Nutzer der Änderung nicht binnen sechs Wochen nach Zugang der Änderungsmitteilung in Textform, gelten die Änderungen als genehmigt, sofern der Betreiber den Nutzer in der Änderungsmitteilung besonders auf diese Folge hingewiesen hat. Widerspricht der Nutzer fristgerecht, läuft der Vertrag zu den bisherigen Bedingungen fort; der Betreiber bleibt jedoch berechtigt, den Vertrag ordentlich zu kündigen, sofern ihm ein Festhalten an den bisherigen Bedingungen unzumutbar ist.
4. Führt eine Änderung zu einer nicht nur unerheblichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Verschlechterung der Position des Nutzers, steht dem Nutzer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung zu.

## **§ 19 Betreiberwechsel und Vertragsübernahme**

1. Der Betreiber ist berechtigt, den Betrieb des SDS auf eine mit ihm verbundene oder von ihm gegründete Gesellschaft zu übertragen und dieser die Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag mit Wirkung für die Zukunft zu überlassen, sofern der Nutzer hierüber mindestens sechs Wochen vor Wirksamwerden in Textform informiert wird, die übernehmende Gesellschaft in die wesentlichen Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag eintritt, die Übertragung nicht zu wesentlichen

rechtlichen oder wirtschaftlichen Nachteilen des Nutzers führt und der Nutzer bei wesentlichen Nachteilen ein Sonderkündigungsrecht erhält.

2. Soweit die Vertragsübernahme für den Nutzer mit wesentlichen Nachteilen verbunden sein kann, kann der Nutzer den Nutzungsvertrag bis zum Wirksamwerden der Übertragung in Textform außerordentlich zum Übertragungszeitpunkt kündigen.
3. Die bislang vom Betreiber und vom Nutzer bis zum Übertragungszeitpunkt begründeten Rechte und Pflichten bleiben unberührt; die übernehmende Gesellschaft tritt für die Zukunft an die Stelle des bisherigen Betreibers.

## **§ 20 Wettbewerbsrecht und kartellrechtliche Leitplanken**

1. Das SDS dient nicht der Abstimmung, Vereinheitlichung oder Koordination von Außenprovisionen, Marktpreisen, Mindestprovisionen, Gebietsaufteilungen, Boykotten oder sonstigen wettbewerbsbeschränkenden Verhaltensweisen.
2. Alle Provisionsvereinbarungen im SDS sind von den konkret beteiligten Nutzern eigenverantwortlich und einzelfallbezogen zu treffen. Soweit diese Nutzungsbedingungen Auffangregeln für das Innenverhältnis enthalten, dienen sie ausschließlich der Vertragsklarheit zwischen den konkret beteiligten Nutzern und nicht als Empfehlung, Festlegung oder Orientierung für Außenprovisionen am Markt.
3. Nutzer dürfen das SDS nicht dazu verwenden, sensible Wettbewerbsinformationen ohne geschäftsbezogenen Anlass auszutauschen oder sich über marktweite Konditionen, standardisierte Außenhonorare oder sonstige wettbewerbsrelevante Verhaltensweisen abzustimmen.
4. Der Betreiber ist berechtigt, Inhalte oder Verhaltensweisen, die kartellrechtswidrige Absprachen nahelegen, zu unterbinden, zu dokumentieren und nach Maßgabe dieser Nutzungsbedingungen zu sanktionieren.

## **§ 21 Archivierung, Löschung, Nachwirkung bestimmter Pflichten**

1. Der Betreiber ist berechtigt, abgeschlossene, erledigte, abgelaufene, gesperrte oder entfernte Angebote zu archivieren, soweit dies zur Vertragsabwicklung, Missbrauchsabwehr, Beweissicherung, Wahrung berechtigter Interessen, Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder Bearbeitung von Beschwerden und Streitigkeiten erforderlich ist.
2. Vom Nutzer gelöschte oder deaktivierte Inhalte müssen nicht sofort physisch gelöscht werden, wenn gesetzliche Aufbewahrungspflichten, technische Sicherungskonzepte, Missbrauchsabwehr oder laufende Verfahren entgegenstehen.
3. Nach Vertragsende bleiben Vertraulichkeits-, Freistellungs-, Haftungs-, Abwicklungs-, Beweis- und Dokumentationspflichten sowie Rechte aus vor dem Vertragsende entstandenen SDS-Geschäften unberührt.

## **§ 22 Schlussbestimmungen**

1. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

2. Ist der Nutzer Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Nutzungsvertrag Berlin. Der Betreiber bleibt berechtigt, den Nutzer auch an dessen allgemeinem Gerichtsstand zu verklagen.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder lückenhaft sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

Stand dieser Fassung: 24.04.2026