

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Avison Young – Germany GmbH

Unsere Maklertätigkeit umfasst den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung von Kauf-, Miet-, Pacht-, Unternehmensanteils- oder ähnlichen Immobiliengeschäften ("Hauptvertrag") einschließlich dazugehöriger Beratungsleistungen.

Die nachfolgenden Geschäftsbedingungen schaffen die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unsere Maklertätigkeit erfolgt ausschließlich nach Maßgabe dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die der Maklerkunde durch die Erteilung des Auftrages oder die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit anerkennt, sofern nichts anderes mit uns schriftlich vereinbart wurde.

§ 1 Abschluss des Maklervertrages Der Maklervertrag kommt durch unsere Bestätigung des Maklerauftrages des Maklerkunden oder die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande.

§ 2 Entstehung des Anspruchs auf Maklerprovision Die Maklerprovision entsteht, sobald entweder durch unseren Nachweis oder durch unsere Vermittlung ein unserem Auftrag entsprechender Hauptvertrag oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Hauptvertrag (wie in § 8 definiert) über das benannte Objekt zu Stande gekommen ist. Hierfür genügt auch Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit.

§ 3 Fälligkeit der Maklerprovision; Umsatzsteuer Die Maklerprovision wird mit dem Zustandekommen des Hauptvertrages fällig. Sie ist ohne Abzug zzgl. Umsatzsteuer zahlbar innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Im Falle des Zahlungsverzugs sind wir berechtigt, Zinsen in Höhe von 9% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verlangen.

§ 4 Maklerprovision beim Ankauf von Grundbesitz Die Maklerprovision beim Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten beträgt 3,5% der Kaufsumme bei Objekten bis zu € 15,0 Mio., 3,0% des Kaufpreises bei Objekten bis zu € 25,0 Mio., 2,5% des Kaufpreises bei Objekten bis zu € 40,0 Mio., und 2,0% des Kaufpreises bei Objekten über € 40,0 Mio.

Werden Kaufpreiszahlungen ganz oder teilweise durch andere Leistungen als Geldleistungen bewirkt, so ist der Wert dieser Leistungen auf den Kaufpreis für die Berechnung der Maklerprovision entsprechend anzurechnen.

§ 5 Maklerprovision beim An- und Verkauf von Unternehmen oder Unternehmensanteilen Die Maklerprovision beim An- und Verkauf von Unternehmen oder Unternehmensanteilen beträgt 3% vom Verkäufer wie auch vom Käufer, berechnet vom im Hauptvertrag vereinbarten Objektwert (Immobilienwert ohne Verbindlichkeiten etc.), hilfsweise sollte der Objektwert nicht vereinbart sein, vom Verkehrswert des Objekts.

§ 6 Maklerprovisionen bei Vermietung und Verpachtung Die Maklerprovision bei Vermietungen oder Verpachtungen beträgt 3% der auf die Gesamtlauzeit des Hauptvertrages entfallenden Nettomieten; die Maklerprovision beträgt jedoch mindestens 2 Nettomonatsmieten. Bei Vermietungen oder Verpachtungen mit einer Mietdauer bis zu 5 Jahren beträgt die Maklerprovision mindestens 2 Nettomonatsmieten. Bei Verträgen mit Optionsrechten auf Verlängerungen des Hauptvertrages oder auf Übernahme weiterer Mietflächen sind die Optionen unabhängig von einer späteren Ausübung des Optionsrechts hinzuzurechnen. Die Maklerprovision wird in diesem Fall beschränkt auf 3 % eines 10-Jahres-Nettomietes; die Maklerprovision beträgt jedoch mindestens 2 Nettomonatsmieten. Wird im Miet- oder Pachtvertrag eine Umsatzmiete oder Umsatzpacht vereinbart, beträgt die Maklerprovision 3% der auf die 10-jährige Laufzeit hochgerechneten Nettomieten oder -pacht, die die Vertragsparteien des Hauptvertrages vereinbart hätten, wenn Sie anstelle einer Umsatzmiete oder Umsatzpacht eine feste Miete oder feste Pacht vereinbart hätten. Dazu ist insbesondere auf den ortsüblichen Miet- oder Pachtzins für vergleichbare Objekte abzustellen sowie auf den Miet- oder Pachtzins, den der Vermieter gefordert oder der Mieter angeboten hat, bevor er sich mit dem Maklerkunden auf eine Umsatzmiete oder Umsatzpacht einigte. Wird in Verbindung mit dem Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages von dem Mieter eine Abstandsanzahlung oder ähnliches zwischen den Parteien vereinbart oder an Dritte geleistet, so beträgt die Maklerprovision 3% dieses Betrages.

§ 7 Maklerprovision bei ähnlichen Immobiliengeschäften Der moderne und flexible Immobilienmarkt bringt Gestaltungsmöglichkeiten mit sich, die nicht dem normalen Kauf oder der klassischen Anmietung eines Objekts entsprechen und deshalb einiger besonderer Regelungen bedürfen. Für diese Sonderformen gilt: (a) Verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Rente, gelten als Kaufpreis die gemäß dem Bewertungsgesetz kapitalisierten Rentenleistungen. (b) Ist anstelle eines Kaufvertrages ein wirtschaftlich ähnliches Geschäft abgeschlossen, wie z. B. der Erwerb von Erbbaurechten und/oder Optionen, die Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft, der Kauf von Gesellschaftsanteilen, der Kauf von Forderungen bei einer Zwangsvollstreckung oder ähnliches, gelten die Provisionsregelungen in §§ 4, 5 und 6 entsprechend. (c) Für die Vermittlung von Vormietrechten, Anmietrechten oder ähnlichen Vorrechten im Zusammenhang mit einer Anmietung beträgt die Maklerprovision 1% der auf 10 Jahre hochgerechneten Miete. Entsprechendes gilt für Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse. Für die Vermittlung von Vorkaufsrechten oder ähnlichen Rechten im Zusammenhang mit dem Ankauf von Immobilien beträgt die Maklerprovision 1% des Verkehrswerts des Objekts.

§ 8 Anspruchsfortbestand der Maklerprovision Der Anspruch auf die Maklerprovision bleibt bestehen, wenn der abgeschlossene Hauptvertrag (i) durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder (ii) durch die Ausübung eines vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrechts oder aus einem sonstigem Grunde nachträglich entfällt oder (iii) zu einem späteren Termin

abgeschlossen wird. Wird der Hauptvertrag zu anderen Bedingungen abgeschlossen oder wird anstelle des von uns vermittelten oder nachgewiesenen Hauptvertrages ein abweichender oder anderer Hauptvertrag abgeschlossen, so bleibt unser Anspruch auf die Maklerprovision bestehen, wenn der abgeschlossene Hauptvertrag denselben wirtschaftlichen Erfolg wie der von uns vermittelte oder nachgewiesene Hauptvertrag erzielt ("wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag").

§ 9 Anzeige etwaiger Vorkenntnis Ist dem Maklerkunden die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies innerhalb von 10 Tagen nach Nachweis unter Angabe der Gründe seiner Vorkenntnis mitzuteilen. Verletzt der Maklerkunde diese Verpflichtung schuldhaft, so ist er verpflichtet, uns für den Aufwand, der bei rechtzeitiger Mitteilung seiner Vorkenntnis nicht entstanden wäre, zu entschädigen.

§ 10 Einbeziehungs- und Informationsrechte Die von uns angestrebte vertrauensvolle Zusammenarbeit setzt voraus, dass uns der Maklerkunde ausreichend in Vertragsverhandlungen einbezieht und informiert. Einbeziehung und Informationen sind Grundlage für eine qualitativ hochwertige Maklertätigkeit. Deshalb wird uns der Maklerkunde rechtzeitig über den Inhalt und den Stand der Vertragsverhandlungen unterrichten und uns in jedem Falle unverzüglich eine Ablichtung des abgeschlossenen Hauptvertrages zur Verfügung stellen.

§ 11 Folgen nicht rechtzeitiger Information Für die Geltendmachung unserer Maklerprovision sind wir von Informationen unseres Maklerkunden abhängig. Der Maklerkunde ist verpflichtet, uns unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 5 Tagen nach Abschluss des Hauptvertrages über das Zustandekommen des Hauptvertrages zu informieren. Informiert uns der Maklerkunde schuldhaft nicht oder nicht innerhalb der im vorstehenden Satz bestimmten Frist über das Zustandekommen des Hauptvertrages und können wir deshalb unsere Maklerprovision erst verspätet geltend machen, so können wir den hieraus entstehenden Schaden geltend machen.

§ 12 Vertraulichkeit unserer Angebote und Mitteilungen Die Weitergabe von Angeboten und Mitteilungen an Dritte kann dem Dritten den Einwand der Vorkenntnis ermöglichen und dadurch auf unlautere Weise Provisionsansprüche verhindern. Unsere Angebote und Mitteilungen sind deshalb vom Maklerkunden vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Wird gegen dieses Verbot schuldhaft verstoßen und entgeht uns dadurch unsere Maklerprovision, so schuldet der Maklerkunde uns die auf der Grundlage des abgeschlossenen Hauptvertrages berechnete Maklerprovision.

§ 13 Tätigkeit für Vertragspartner (Doppeltätigkeit) Wir sind berechtigt, auch für den potentiellen Vertragspartner des Maklerkunden entgeltlich tätig zu werden, wenn dadurch für den Maklerkunden kein unzumutbarer Interessenskonflikt entsteht.

§ 14 Angebote und Auskünfte; Haftung Unsere Angebote und Auskünfte erstellen bzw. erteilen wir nach bestem Wissen. Da wir dabei auf Informationen Dritter angewiesen sind, sind sie dennoch freibleibend und unverbindlich, insbesondere können Irrtümer und der nachträgliche Wegfall der Abschlussgegebenheit durch anderweitige Zwischengeschäfte nicht ausgeschlossen werden.

Unsere Verpflichtung zur Leistung von Schadensersatz wird wie folgt beschränkt:

(i) Für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haften wir der Höhe nach begrenzt auf den bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schaden. Wir haften nicht für die Verletzung nicht wesentlicher Vertragspflichten.

(ii) Die vorgenannte Haftungsbeschränkung gilt nicht bei vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden, bei schuldhaft verursachten Körperschäden sowie für die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz und für den Fall weiterer zwingender Haftungstatbestände. Darüber hinaus gilt sie nicht, wenn und soweit wir eine Garantie übernommen haben.

§ 15 Salvatorische Klausel Mit dem vorstehenden Regelwerk haben wir uns bemüht, einen angemessenen Interessenausgleich zu schaffen. Sollten dennoch einzelne unserer Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Geschäftsbedingungen. Die nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen werden durch diejenigen rechtswirksamen Bestimmungen automatisch ersetzt, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommen.

§ 16 Schriftformklausel Änderungen und Ergänzungen dieses Maklervertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung dieser Schriftformklausel.

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

§ 18 Rechtswahl Für diesen Maklervertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.