

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Geltungsbereich

Die Colliers International Deutschland GmbH (im folgenden Gesellschaft genannt) erbringt ihre Dienste gegenüber ihrem Vertragspartner (im folgenden Kunde genannt) ausschließlich auf der Grundlage dieser Geschäftsbedingungen. Sie gelten nur, wenn der Kunde Kaufmann im Sinne von § 1 Abs. 1 HGB ist.

Sie gelten auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen und gleichartigen Verträge, ohne dass die Gesellschaft auf sie nochmals ausdrücklich hinweisen müsste. Einer Gegenbestätigung des Kunden unter Bezugnahme auf seine Geschäftsbedingungen wird hiermit widersprochen. Die Angestellten sowie sonstige Mitarbeiter der Gesellschaft sind nicht befugt mündliche Nebenabreden zu treffen oder mündliche Zusicherungen zu geben, die über den Inhalt des jeweiligen Vertrages einschließlich dieser Geschäftsbedingungen hinausgehen.

2. Angebote

Unsere Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich.

3. Vertraulichkeit

Sämtliche durch die Gesellschaft erteilten Informationen und Unterlagen sind für den Kunden bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Sollte durch eine unbefugte Weitergabe dieser Informationen oder Unterlagen an Dritte ein Vertrag zustande kommen, so ist vom Kunden die vereinbarte Provision in voller Höhe an die Gesellschaft zu zahlen. Außerdem bleibt der Gesellschaft vorbehalten, einen aus der unbefugten Weitergabe entstehenden Schaden geltend zu machen.

4. Entstehen des Provisionsanspruchs

Maklerleistungen der Gesellschaft sind der Nachweis einer Vertragsgelegenheit oder die Vermittlung eines Hauptvertrages (Kauf, An- und Vorkauf, Pacht, Miete, Tausch, Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten, Erbbaurechtsvertrag oder damit wirtschaftlich gleichwertige Verträge). Für die Erbringung der Leistung genügt eine Mitursächlichkeit der Tätigkeit der Gesellschaft.

Die Gesellschaft erhält für den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss oder für die Vermittlung eines Hauptvertrages eine Provision gem. nachstehender Provisionsätze, (Ziff. 7), sobald ein entsprechender Hauptvertrag wirksam abgeschlossen ist, es sei denn es wurde mit einer Individualvereinbarung etwas abweichendes vereinbart. Als Vermittlungsleistung der Gesellschaft gilt bereits die auf separates Anfordern schriftlich oder mündlich übermittelte weitere Information oder die auf solches Anfordern übersandten Unterlagen über eine bestimmte Immobilie.

Die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages gilt als nachgewiesen, sofern der Kunde nicht unverzüglich nach Erhalt schriftlich Vorkenntnis gegenüber der Gesellschaft geltend macht.

Als Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss über ein anderes wirtschaftlich vergleichbares Objekt, das den Vorgaben des Maklervertrages zwischen dem Kunden und der Gesellschaft entspricht und für das die Gesellschaft Nachweis oder Vermittlung erbracht hat.

Als Abschluss eines Hauptvertrages gilt es auch, wenn der Kauf eines realen oder ideellen Anteils oder die Übertragung von Rechten an dem Objekt durch eine andere Rechtsform (z.B. Übertragung von Gesellschaftsrechten, Erbbaurechten) erreicht wird und dies dem in Aussicht genommenen Zweck entspricht.

Als wirtschaftlich gleichwertiger Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss durch eine natürliche oder juristische Person, wenn zwischen ihr und dem Kunden eine besonders enge, persönliche oder wirtschaftliche Beziehung von gewisser Dauer besteht

Der Provisionsanspruch bleibt nach Abschluss des Hauptvertrages auch dann bestehen, wenn die Vertragsparteien des Hauptvertrages gleich aus welchem Grund, beschließen, den Vertrag aufzuheben oder eine Partei ihn kündigt.

Der Provisionsanspruch bleibt auch für den Fall der subjektiven oder objektiven Unmöglichkeit der Verpflichtungen aus dem Hauptvertrag erhalten, es sei denn, dieser wurde wirksam angefochten

Der Provisionsanspruch bleibt ebenso bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung oder durch die Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts, welches nur unter bestimmten sachlichen Voraussetzungen ausgeübt werden kann, beendet wird

5. Pflichten des Auftraggebers

Der Kunde ist verpflichtet, der Gesellschaft den Abschluss des Hauptvertrages einschließlich der abgeschlossenen Eckdaten unverzüglich und unaufgefordert mitzuteilen und der Gesellschaft eine einfache Abschrift des Hauptvertrages zu übermitteln.

Der Kunde ist verpflichtet, seine eventuell bestehende Vorkenntnis über einen Nachweis zur Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages gem. Ziff. 4. der Gesellschaft unverzüglich nach Erhalt des Nachweises mitzuteilen.

6. Fälligkeit der Provision

Die Provision ist bei Abschluss eines Vertrages gem. Ziff. 4. verdient und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzüge zu zahlen

7. Höhe der Provision

Die nachfolgend genannten Provisionsätze gelten mit Abschluss des Maklervertrages als vereinbart und verstehen sich zuzüglich der jeweils gesetzlichen MwSt. in Höhe von derzeit 19 %.

Soweit nachfolgend der Begriff der Nettomonatsmiete verwendet wird, ist dies die außerhalb von mietfreien Zeiten sowie anderen Incentives vertraglich vereinbarte regelmäßige Grundmiete für alle angemieteten Flächen und Pkw-Stellplätze ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer.

Miet- und Pachtverträge ohne Einzelhandel

Bei Miet- oder Pachtverträgen über Gebäude oder Räume zur Nutzung als Büroräume oder sonstige Gewerberäume, sofern keine Nutzung durch den Einzelhandel vorliegt, beträgt die Provision bei Verträgen mit einer festen Laufzeit

- von bis zu 5 Jahren das 3-fache einer Nettomonatsmiete
- von mehr als 5 Jahren das 4-fache einer Nettomonatsmiete

Miet- und Pachtverträge Einzelhandel

Bei Miet- oder Pachtverträgen über Gebäude oder Räume zur Nutzung durch den Einzelhandel beträgt die Provision

- das 3,6-fache einer Nettomonatsmiete und zusätzlich
 - 1,5 Nettomonatsmiete bei vertraglicher Einräumung der Möglichkeit einer einseitigen Verlängerung (Optionsrecht), eines Sonderkündigungsrecht, eines Vormieterrechts oder eines Anmieterrechts auf die Anmietung zusätzlicher Flächen.
 - 3 % aus der vereinbarten Ablöse- bzw. Abstandssumme, sofern Gegenstand des Maklervertrages die Vermittlung eines Mietvertrages mit derartigen Zahlungspflichten des Mieters an den Vermieter war.

Alle Miet- und Pachtverträge

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird für die Ermittlung der Höhe der Provision, die sich aus der Gesamtfestlaufzeit des Mietvertrages berechnete, durchschnittliche monatliche Nettomiete zugrunde gelegt.

Auf die Berechnung der Nettomonatsmiete haben Zeiten, in denen keine Miete zu zahlen ist oder die Miete gemindert ist, keinen Einfluss.

Kaufverträge Gewerbeimmobilien

Bei Verträgen mit einem Gesamtwert bis zu € 5 Millionen beträgt die Provision 5 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen.

Bei Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als € 5 Millionen und bis zu € 10 Millionen beträgt die Provision 4 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen.

Bei Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als € 10 Millionen beträgt die Provision 3 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen

Kaufverträge Wohnimmobilien

Bei Verträgen über Wohnimmobilien beträgt die Provision 5 % des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises inklusive sämtlicher Nebenleistungen.

Erbbaurechtsverträge

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten bestimmt sich die Provision nach dem Wert des Erbaurechts. Dieser beträgt 80% aus der Summe aus den Werten des belasteten Grundstücks und darauf errichteter Bauwerke.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten bestimmt sich die Provision nach der Provisionsbemessung für Kaufverträge, wobei der zugrunde zu legende Wert der Gesellschaftsanteil ist, mindestens jedoch der Wert der Immobilie.

Vereinbarung über An- und Vorkaufsrechten

Im Falle der Vereinbarung eines Ankaufsrechts erhöhen sich die unter „Kaufverträge Gewerbeimmobilien“ und „Kaufverträge Wohnimmobilien“ aufgeführten Provisionsätze um jeweils 1 %. Im Falle der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts erhöhen sich die unter „Kaufverträge Gewerbeimmobilien“ und „Kaufverträge Wohnimmobilien“ aufgeführten Provisionssätze um 0,5%.

8. Presseveröffentlichungen / Online Objektsuche

Bei Presseveröffentlichungen des Kunden im Rahmen der erfolgten Beauftragung ist die Gesellschaft als Berater zu benennen. Die Gesellschaft darf das Objekt des Kunden auf der firmeneigenen Objektsuche (<https://www.colliers.de/gewerbeimmobilien/>) unter Verwendung der vom Kunden zur Verfügung gestellten Unterlagen vermarkten. Eine Überprüfung der Unterlagen auf Richtigkeit erfolgt nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen ist ausschließlich der Kunde verantwortlich und stellt hiermit die Gesellschaft von jeglichen Ansprüchen Dritter frei.

9. Tätigwerden für Dritte

Die Gesellschaft ist berechtigt, gleichzeitig für die Vertragsgegenseite, sowohl entgeltlich wie auch unentgeltlich beratend oder als Nachweismakler tätig zu sein oder zu werden. Will die Gesellschaft für die Vertragsgegenseite als Vermittlungsmakler tätig werden, so ist sie hierzu bei ausdrücklicher Gestattung beider Vertragsparteien berechtigt. § 654 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) findet keine Anwendung, sofern im Einzelfall kein konkreter Interessenkonflikt vorliegt.

10. Haftung

Die in den von der Gesellschaft versandten Schreiben, insbesondere die in den Angeboten getroffenen Aussagen über Lage, Beschaffenheit, Größe und Konditionen der Immobilien bzw. der Grundstücke, erfolgen nach besten Wissen und Gewissen. Die Informationen werden der Gesellschaft von Dritten übermittelt und sorgfältig aufbereitet. Eine eigene Prüfungspflicht der Gesellschaft bzgl. dieser Angaben besteht nicht. Die Gesellschaft haftet für die Richtigkeit bzw. die Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Gesellschaft, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen. Gleiches gilt für die den Schreiben der Gesellschaft beigelegten Anlagen.

Auf Schadensersatz haftet die Gesellschaft – gleich aus welchem Rechtsgrund – im Rahmen der Verschuldenshaftung bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet die Gesellschaft vorbehaltlich eines milderen Haftungsmaßstabs nach gesetzlichen Vorschriften nur

- a) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
- b) für Schäden aus der nicht unerheblichen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertraut und vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung der Gesellschaft auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Die Haftung ist in diesem Falle aber in der Höhe auf maximal € 5.000.000,00 beschränkt.
Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten auch bei Pflichtverletzungen durch bzw. zugunsten von Personen, deren Verschulden die Gesellschaft nach gesetzlichen Vorschriften zu vertreten hat.

11. Kundenidentitätsfeststellung

Dem Kunden ist bekannt, dass die Gesellschaft gemäß den Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GwG) bei Nachweis oder Vermittlung eines Immobilienkaufvertrags zur Überprüfung der Identität ihrer Kunden verpflichtet ist. Dem Kunden ist auch bekannt, dass er nach den Vorschriften des GwG verpflichtet ist, der Gesellschaft die dafür erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen und außerdem Änderungen, die sich im Verlaufe der Geschäftsbeziehungen ergeben, unverzüglich mitzuteilen hat. Der Kunde ist dazu verpflichtet alle gesetzlich geforderten Informationen zur Vermarktung der Immobilien (z.B. Energieausweis) der Gesellschaft rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Der Kunde stellt die Gesellschaft von sämtlichen Ansprüchen aufgrund der Verletzung dieser Verpflichtung frei.

12. Sonstiges

Ist der Kunde Unternehmer i.S.v. § 14 BGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten der Sitz der vertragsschließenden Niederlassung der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist jedoch in allen Fällen berechtigt, Klage am allgemeinen Gerichtsstand des Kunden zu erheben. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Sollte eine der Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle dieser Bestimmung tritt die gesetzliche Bestimmung. Fehlt es an einer solchen, so tritt an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt. Gleiches gilt für die Unvollständigkeit dieser Bestimmungen.

Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

Telefon: +49 69 7 19 19 20

info.Colliers@colliers.com

Geschäftsführer:

Julius Bender, Peter Bigelmaier, Stephan Bräuning, Michael Bräutigam, Ulf Buhlemann, Achim Degen, Anton Holler, Christian Kadel, Martin Klöble, Peter Kunz, Matthias Leube, Frank Leukhardt, Herwig Lieb, Felix von Saucken, Hermann Schnell, Wolfgang Speer, Matthias Stanke, Béla Tarcsay, Ignaz Trombello, Markus Wittmann

HRB 108559, Amtsgericht Frankfurt am Main