

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Vidan Real Estate GmbH

## 1. Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Für sämtliche mit der Vidan Real Estate GmbH abzuschließenden oder abgeschlossenen Verträge/Maklerverträge gelten ausschließlich die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden: AGB). AGB von Vertragspartnern werden zurückgewiesen, soweit sie diesen AGB widersprechen.

## 2. Geschäftsgegenstand

Geschäftsgegenstand sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über den Erwerb, die Veräußerung, die Vermietung und Verpachtung, die Verwaltung oder sonstige Verwertung von bebauten oder unbebauten Grundstücken, Wohngebäuden sowie gewerblichen Objekten (z.B. Büro-, Einzelhandels-, Produktions- und Lagerflächen).

## 3. Unverbindlichkeit der Angebote

Alle Angebote / Exposés sind für uns freibleibend und unverbindlich. Unseren Angeboten / Exposés liegen die uns erteilten Auskünfte zugrunde. Diese werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## 4. Pflichten des Auftraggebers / Weitergabe von Informationen / Vorkenntnis

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ferner hat uns der Auftraggeber über den Vertragsabschluss sowie über alle vertraglichen Nebenabreden zu informieren. Unsere Angebote / Exposés und alle weiteren Mitteilungen sind rechtlich geschützt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe dieser von uns übermittelten Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Gibt der Auftraggeber diese an Dritte weiter und kommt es dadurch zum Abschluss eines Hauptvertrages mit dem Dritten, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Provision auf Grundlage dieser Bedingungen. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt hiervon unberührt.

Sollte dem Auftraggeber der potenzielle Vertragspartner bereits bekannt sein (sog. Vorkenntnis), ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Vidan Real Estate GmbH hat – unabhängig von einer Vorkenntnis des Auftraggebers hinsichtlich eines potenziellen Vertragspartners – Anspruch auf die Provision, wenn sie einen kausalen Beitrag zum Abschluss des Hauptvertrages leistet.

## 5. Entstehen des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch der Vidan Real Estate GmbH entsteht, sobald durch unsere Vermittlung bzw. unseren Nachweis ein Hauptvertrag (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag) bezüglich des von uns benannten Objekts zustande gekommen ist. Hierbei genügt, wenn unsere Tätigkeit zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Der Provisionsanspruch bleibt im Falle nachträglicher Unwirksamkeit des Hauptvertrages aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vidan Real Estate GmbH liegen, unberührt.

Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der Hauptvertrag zu einem späteren Zeitpunkt oder zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen wird, soweit das zustande gekommene Geschäft, mit dem von uns nachgewiesenen oder vermittelten Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich abweicht (z.B. Share Deal – Asset Deal). Gleches gilt, sofern der Hauptvertrag mit einem dem Auftraggeber nahestehenden Dritten zustande kommt.

Der Provisionsanspruch wird auch dann nicht berührt, wenn der Hauptvertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvertrahls entfällt, sofern dieser aus von einer Partei zu vertretenden oder in deren Verantwortungsbereich liegenden Gründen ausgeübt wird.

## 6. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist zahlbar binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug.

## 7. Höhe der Provision

Zwischen dem Auftraggeber und uns gelten nachstehende Provisionssätze. Diese sind gemäß Ziff. 5 mit Entstehen des Provisionsanspruchs an uns zu zahlen. Die Provisionssätze verstehen sich jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### 7.1 Kauf (asset deal) / Übertragung von Geschäftsanteilen (share deal) / Erbaurechte

Im Falle eines Grundstücks-/Objektkaufes oder der Übertragung von Geschäftsanteilen oder sonstiger Gesellschaftsrechte bemisst sich die zu zahlende Provision am Gesamtkaufpreis und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen.

Die Provision beträgt:

- von einem Wert bis 5 Mio. € 5 %,
- von einem Wert über 5 Mio. € bis 10 Mio. € 4 %,
- von einem Wert über 10 Mio. € 3 %.

[Beispielrechnung: Kaufpreis 7,5 Mio. € = (5,0 Mio. € x 5%) + (2,5 Mio. x 4%) = 350.000 €]

Ebenfalls für die Bestellung bzw. Übertragung von Erbaurechten bemisst sich die zu zahlende Provision am Grundstückswert sowie am Wert der vorhandenen Aufbauten und Gebäude.

### 7.2 Vermietung und Verpachtung gewerblicher Flächen

Für die Vermietung von den unter Ziff. 2 benannten Mietgegenständen beträgt die zu zahlende Provision in Abhängigkeit der Festlaufzeit:

- 2,5 Nettomonatsmieten für Festlaufzeiten **bis 35 Monate**
- 3,0 Nettomonatsmieten für Festlaufzeiten **ab 36 bis 59 Monate**
- 3,5 Nettomonatsmieten für Festlaufzeiten **ab 60 bis 119 Monate**
- 4,0 Nettomonatsmieten für Festlaufzeiten **ab 120 Monate**

Bei Vereinbarung von **Verlängerungsoptionen** (= Recht einer Vertragspartei des Hauptvertrages, die Festlaufzeit des Hauptvertrages einseitig – ohne dass die andere Partei dies verhindern kann – durch Ausübung dieses Rechtes zu verlängern) im Hauptvertrag – auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist – erhöht sich der Provisionssatz gemäß der vorgenannten Staffelung um **eine weitere Nettomonatsmiete**, unabhängig von der Anzahl der vereinbarten Verlängerungsoptionen.

[Beispielrechnung: Festlaufzeit 36 Monate + 1x36 Monate Verlängerungsoption = 4,0 Nettomonatsmieten Provisionssatz]

Die **Nettomonatsmiete** ist die Kaltmiete ohne Nebenkosten, ohne USt.

Die **Festlaufzeit** ist die vertraglich vereinbarte Laufzeit, während derer der Hauptvertrag nicht ordentlich gekündigt werden kann.

Bei Vereinbarung einer **Staffelmiete** bildet die monatliche Durchschnittsmiete der gesamten Festlaufzeit die Berechnungsgrundlage für die Provision. Bei der Berechnung werden Zeiten, während derer keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist, nicht berücksichtigt. Die vorstehenden Bestimmungen gelten bei Abschluss eines Pachtvertrages entsprechend.

## 8. Beauftragung durch Dritte

Die Vidan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für die andere Vertragspartei des Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. In diesem Falle werden wir unsere Tätigkeit in pflichtgemäßer Weise ausüben. Der Auftraggeber erklärt sein Einverständnis in Bezug auf eine etwaige Doppelvertretung durch die Vidan Real Estate GmbH.

## 9. Haftung

Die Haftung der Vidan Real Estate GmbH ist für jegliche Schäden auf den Betrag, der gemäß Ziff. 7 fälligen und anfallenden Provision beschränkt. Diese Haftungsobergrenze gilt nicht für Schäden, die durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz verursacht werden, sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Wir haften nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und Unterlagen, die uns durch den Auftraggeber und/oder dessen Beratern zur Verfügung gestellt werden. Unsere Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen. Unsere Berichte, Arbeitsergebnisse oder sonstige lieferbare Leistungen werden durch den Auftraggeber nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben. Wir sind dazu berechtigt, unsere Zustimmung an die Bedingung zu knüpfen, dass der Dritte die mit dem Auftraggeber vereinbarte Haftungsbeschränkung bestätigt oder vorab eine sog. „Non-Reliance-Erklärung“ gegenüber der Vidan Real Estate GmbH unterzeichnet. Etwaige Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruchs.

## 10. Datenschutz

Informationen zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden sich in den Datenschutzhinweisen <https://www.vidan.de/datenschutz> der Vidan Real Estate GmbH.

## 11. Geldwäscheprüfung

Die Vidan Real Estate GmbH ist gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) zur Identifikation ihrer Auftraggeber verpflichtet. Darüber hinaus sind die Auftraggeber gemäß GwG verpflichtet, uns die nach den gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie Änderungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Sofern der Auftraggeber seinen ihm nach dem GwG obliegenden Mitwirkungspflichten zur Identifizierung nicht nachkommt, ist die Vidan Real Estate zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Ein möglicher Provisionsanspruch bleibt hiervon unberührt.

## 12. Energieausweis gemäß EnEV

Der Auftraggeber ist verpflichtet, der Vidan Real Estate GmbH spätestens mit Vermarktungsbeginn einen gültigen Energieausweis in Kopie zu überreichen. Für den Fall, dass die Vidan Real Estate GmbH wegen fehlender / unrichtiger Angaben in Bezug auf den Energieausweis abgemahnt oder in Anspruch genommen wird, sichert der Auftraggeber die Schadensfreistellung zu.

## 13. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen unserer AGB unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, eine der ungültigen Bestimmung am nächsten kommende wirksame Bestimmung zu vereinbaren.

## 14. Nebenabreden

Neben den schriftlichen Vertragsbestimmungen und diesen AGB sind keine weiteren Abreden zwischen den Parteien getroffen. Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

## 15. Anwendbares Recht / Gerichtsstand / Erfüllungsort

Für sämtliche Rechtsgeschäfte mit der Vidan Real Estate GmbH gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder um ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt, ist Köln der Erfüllungsort sowie der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis.