

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Stand 31.03.2014)

1. Die Pareal Immobilien und Consulting GmbH & Co. KG (im Folgenden PAREAL) beschäftigt sich mit dem Nachweis und / oder der Vermittlung von Immobilien, Immobiliengesellschaften oder Anteilen daran, Mietverträgen, Pachtverträgen und anderen grundstücksgleichen Geschäften sowie der Beratung von Eigentümern, Investoren sowie Dritten im Hinblick auf Immobiliengeschäfte. Der Erfüllung der Aufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.

2. Sofern im Angebot der PAREAL nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind mit Zustandekommen eines Maklervertrages vom Auftraggeber (z. B. Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten und / oder Objektanbieter, Verkäufer, Vermieter, Verpächter) an die PAREAL folgende Provisionen zu zahlen:

2.1 Bei Vermietung und Verpachtung:

- 2,6 Monatsmieten, bei einer Vertragslaufzeit (Festlaufzeit) von bis zu 5 Jahren.
- 3,6 Monatsmieten, bei einer Vertragslaufzeit (Festlaufzeit) von über 5 Jahren.
- zusätzlich 1,6 Monatsmieten im Falle der Einräumung von Optionsrechten (unabhängig von Anzahl und jeweiliger Länge) und Vormietrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist
- zusätzlich 3 % vom Wert der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vereinbarten Abstände oder Kaufpreise für Einbauten, Möbel, Zubehör etc.

Die Monatsmiete ist die aus der vereinbarten Festlaufzeit des Mietvertrages ermittelte durchschnittliche monatliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung (ohne Mehrwertsteuer und ohne Betriebs- und/oder Heizkostenvorauszahlungen).

2.2 Bei An- und Verkauf von Immobilien, Beteiligungen, Beteiligungen an Unternehmen und grundstücksgleichen Geschäften:

- |    |  |    |  |
|----|--|----|--|
| a. | 5,0% bei einem Kaufpreis bis zu 10 Millionen €   | b. | 4% bei einem Kaufpreis von 10 bis 20 Millionen € |
| c. | 3,0% bei einem Kaufpreis von 20 bis 35 € Millionen €                                       | d. | 2,0 % ab einem Kaufpreis von 35 Millionen €      |
| f. | 1,0% des Verkehrswertes des Objektes bei Nachweis und/oder Vermittlung von Vorkaufsrechten |    |  |

Der Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufmännischen Geschäften, wie z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft, Vermittlung eines Grundstückes nebst Generalunternehmervertrag, Erwerb von Gesellschaftsanteilen der das Objekt haltenden Gesellschaft (Sharedeal) o.ä., gelten die Provisionsätze wie beim Kauf.

Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

3. Provisionsanspruch: Unser Provisionsanspruch entsteht:

a.) durch den Nachweis eines möglichen Vertragsabschlusses bzgl. eines Objektes oder Benennung eines möglichen Vertragspartners, das heißt, wenn der spätere Vertrag auch ohne darüber hinausgehende Vermittlungsmaklerleistung der PAREAL zwischen den Parteien geschlossen wird (Nachweisprovision), oder:

b.) durch die Vermittlung des Vertrages zwischen den Vertragsparteien, das heißt, wenn PAREAL am Verhandlungsprozess an sich oder bei der Gestaltung des Kauf- oder Mietvertrages mitwirkt (Vermittlungsprovision). Der Provisionsanspruch entsteht auch insbesondere dann, wenn PAREAL eine Vertragspartei der anderen als Vertragspartner empfiehlt und es daraufhin zu einem Abschluss eines Vertrages kommt.

c.) Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund des Nachweises und/oder der Vermittlung durch die PAREAL wirksam zustande gekommen ist. Es genügt, wenn die Tätigkeit der PAREAL für den Vertragsschluss mitursächlich war. Es genügt daher auch, wenn die PAREAL nur den Nachweis der Vertragsgelegenheit erbracht hat. Der Provisionsanspruch wird fällig bei Vertragsabschluss.

d.) Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die von den ursprünglich mitgeteilten oder gewünschten Bedingungen abweichen, solange der Auftraggeber sein verfolgtes wirtschaftliches Ziel erreicht. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt.

4. Vorkenntnis: Ist dem Auftraggeber die durch von PAREAL nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er dies spätestens innerhalb von 8 Werktagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle der PAREAL schriftlich mitzuteilen. Der Beweis der Vorkenntnis obliegt dem Auftraggeber. Zeigt der Auftraggeber seine Vorkenntnis nicht rechtzeitig an, ist er der PAREAL zum Ersatz der vergeblichen Aufwendungen verpflichtet, wenn die Provisionsforderung der PAREAL hierdurch entfällt.

5. Bei der Aufnahme von unmittelbaren Verhandlungen mit dem Vertragspartner hat der Auftraggeber auf die Maklertätigkeit der PAREAL Bezug zu nehmen und diese über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Die PAREAL hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind PAREAL rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Der Auftraggeber hat der PAREAL unverzüglich Auskunft über den vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag zu erteilen. Zu diesem Zwecke ist der geschlossene Vertrag der PAREAL in Kopie zur Verfügung zu stellen. Auf Anfrage der PAREAL zu laufenden Vertragsverhandlungen bzgl. der nachgewiesenen bzw. vermittelten Vertragsgelegenheit hat der Auftraggeber den Verhandlungsstand mitzuteilen.

6. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den von der PAREAL bestimmten Auftraggeber bestimmt. Werden diese ohne schriftliche Zustimmung der PAREAL vom Auftraggeber an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb bzw. daraufhin zum Abschluss eines Vertrages mit dem Dritten, hat der weitergebende Auftraggeber an die PAREAL eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2. genannten Provision zu bezahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens und weiterer rechtlicher Schritte behält sich die PAREAL ausdrücklich vor.

7. Die PAREAL und deren Mitarbeiter sind uneingeschränkt berechtigt, für mehrere Vertragspartner eines Geschäftes (sowohl weitere Interessenten, als auch für den potenziellen Vertragspartner) provisionspflichtig tätig zu werden, soweit sie hierdurch nicht in eine Interessenkollision gerät. Sollte eine Interessenkollision vorliegen, wird sie die Beteiligten unverzüglich hierauf hinweisen und weitere Tätigkeiten nur nach Absprache mit den Vertragspartnern fortführen soweit sich die Interessenkollision nicht abstellen lässt.

8. Nimmt einer der Vertragsparteien von seinen Vertragsabsichten (z.B. Kauf) Abstand und wird der der PAREAL erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information gegenüber der PAREAL verpflichtet. Andernfalls hat die PAREAL Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Aufwendungen, die daraufhin entstehen

9. Die Auftraggeber der PAREAL sind unter anderem nach dem GWG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, die PAREAL unverzüglich schriftlich über den Abschluss des durch sie nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages zu informieren. Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindern Auftraggeber z. B. durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, haben diese die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 5 % p.a. über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Die Zurückhaltung von Informationen führt darüber hinaus zum Schadensersatz des Auftraggebers, ihm bleibt der Beweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in der geltend gemachten Höhe entstanden ist.

10. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den der PAREAL vom potenziellen Vertragspartner erteilten Auskünften. Diese werden von der PAREAL in der Regel nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Anderes gilt nur, wenn die PAREAL begründete Zweifel an den Informationen und Angaben hat. Sollte eine Überprüfung stattgefunden haben, weist die PAREAL ausdrücklich darauf hin. Soweit der Auftraggeber eine gesonderte Überprüfung bestimmter Informationen und Angaben wünscht, ist dies von ihm gesondert zu beauftragen. Die PAREAL ist jedoch nicht verpflichtet einen solchen Auftrag anzunehmen und behält sich vor, eine solche Überprüfung von einer gesonderten Vergütung abhängig zu machen.

Für die Angaben des Vertragspartners übernimmt die PAREAL keinerlei Haftung. Der Angebotsempfänger und/oder Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.

11. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers gegenüber der PAREAL sind ausgeschlossen, sofern diese nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten der PAREAL oder eines ihrer Mitarbeiter beruhen.

12. Auf die Rechtsbeziehung mit den Vertragsparteien ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

13. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich auf Grundlage unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB der Vertragsparteien nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages. Werden zwischen PAREAL GmbH & Co. KG und einem Vertragspartner Vereinbarungen (z.B. Provisionsvereinbarungen) getroffen, die von einzelnen AGBs abweichen oder diesen gar widersprechen, so sind alle übrigen AGB nicht betroffenen und behalten in Ihrer Gesamtheit weiterhin Gültigkeit.

14. Consulting und Beratungsleistungen über die unter Ziffer 3 a) und b) vereinbarten Nachweis- und/oder Vermittlungsmaklerleistung hinaus, erbringt PAREAL nur bei gesonderter Beauftragung, die auch mündlich erfolgen kann. Falls nicht schriftlich anders vereinbart beträgt der Tagessatz ab 1.1.2014 1.850,-€ zzgl. MwSt. zzgl. Nebenkosten. Die kleinste Abrechnungseinheit beträgt entsprechend einen halben Tagessatz (netto). An- und Abreisezeiten sind kumuliert mit einem halben Tagessatz zu berechnen. Es gelten hinsichtlich Haftung, Bezahlung und Fälligkeiten die gleichen Bedingungen wie bei der Maklertätigkeit. Der Auftrag ist erfüllt und abgeschlossen, wenn die Beratungsleistung beendet und auch per E-Mail übergeben, überbracht oder auch fernmündlich vorgetragen wurde.

Bewertungen nach WERT V oder RedBook oder anderen anerkannten Methoden erbringt PAREAL ausschließlich auf der Basis von schriftlichen Aufträgen, in denen die Bewertung vollumfänglich geregelt ist.

16. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute der Firmensitz der Pareal GmbH & Co. KG bzw. der Pareal Verwaltungs GmbH. Der Geschäftssitz der Pareal GmbH & Co. KG ist München.

17. Sollten einzelne Bestimmungen der AGB oder eines abgeschlossenen Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der AGB und/oder des Maklervertrages im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

München, den 1.11.2014