

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die DESTANI REAL ESTATE GmbH – nachfolgend „DESTANI REAL ESTATE“ oder „Makler“ – erbringt Maklerleistungen nach Maßgabe der folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

1 Geschäftsgegenstand und Vertragsschluss

1.1 Geschäftsgegenstand der DESTANI REAL ESTATE ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss sowie die Vermittlung von Verträgen über Immobilien, Grundstücke und immobilienbezogene wirtschaftliche Beteiligungen.

1.2 Hierzu zählen insbesondere Kauf- und Verkaufsverträge über Grundstücke sowie Wohn- und Gewerbeimmobilien, Rendite- und Investmentobjekte, Miet- und Pachtverträge sowie Transaktionen über Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

1.3 Ein Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme der Maklertätigkeit auf Grundlage eines Angebots, Exposés oder Objektnachweises zustande; soweit gesetzlich erforderlich, bedarf er der Textform.

1.4 Objektinformationen dienen ausschließlich der unverbindlichen Information und stellen kein rechtlich bindendes Angebot dar.

1.5 Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit erkennt der Empfänger diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

2 Vertraulichkeit

2.1 Angebote, Exposés und Objektinformationen sind vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

2.2 Eine Weitergabe an Dritte – insbesondere Investoren, Berater, Partner, Co-Broker oder verbundene Unternehmen – ist nur mit vorheriger Zustimmung der DESTANI REAL ESTATE zulässig; der Empfänger haftet auch für deren Handlungen.

2.3 Erfolgt eine Weitergabe ohne Zustimmung und kommt infolge dessen ein Vertrag zustande, bleibt der Provisionsanspruch der DESTANI REAL ESTATE bestehen.

3 Haftung und Informationsgrundlagen

3.1 Die Haftung der DESTANI REAL ESTATE ist ausgeschlossen, soweit Schäden nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen; ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

3.2 Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden begrenzt.

3.3 Die Tätigkeit des Maklers stellt weder rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung noch Anlage- oder Investitionsempfehlung dar.

3.4 Objektinformationen beruhen regelmäßig auf Angaben von Eigentümern, Verkäufern, Vermietern, Insolvenzverwaltern, Behörden oder sonstigen Dritten; für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

3.5 Angaben zu Mieten, Renditen oder wirtschaftlichen Erwartungen stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

3.6 Eine Haftung für mittelbare Schäden, insbesondere entgangenen Gewinn, Investitions- oder Finanzierungsschäden, ist soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen.

3.7 Der Makler übernimmt keine Gewähr für Bonität oder wirtschaftliche Entscheidungen der Vertragsparteien.

3.8 Interessenten sind verpflichtet, Objektinformationen im Rahmen eigener wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfungen (Due Diligence) zu überprüfen.

4 Provision

4.1 Der Anspruch auf Maklerprovision entsteht, sobald infolge des Nachweises oder der Vermittlung der DESTANI REAL ESTATE ein Vertrag über das Objekt oder eine wirtschaftlich vergleichbare Transaktion gemäß §5 zustande kommt.

4.2 Der Anspruch besteht auch bei späterem Vertragsabschluss, sofern dieser auf die Maklertätigkeit zurückzuführen ist.

4.3 Die Höhe der Provision ergibt sich aus Angebot, Exposé oder individueller Vereinbarung.

4.4 Mangels anderer Vereinbarung beträgt die Provision beim Kauf von Immobilien oder Unternehmen **3,57 % des wirtschaftlichen Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer**.

4.5 Als wirtschaftlicher Kaufpreis gelten sämtliche wirtschaftlichen Gegenleistungen der Transaktion, insbesondere Kaufpreiszahlungen, übernommene Verbindlichkeiten, Gesellschafterdarlehen, Earn-Out-Zahlungen, Beratungs- oder Strukturhonorare, Erfolgsvergütungen sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

4.6 Maßgeblich ist der Gesamtwert der wirtschaftlichen Transaktion.

4.7 Provisionen können auch als Pauschal-, Staffel- oder sonstige erfolgsabhängige Vergütung vereinbart werden.

4.8 Bei gewerblichen Miet- oder Pachtverträgen beträgt die Provision mangels anderer Vereinbarung **3,57 Monatsnettomieten bzw. -pachten einschließlich Umsatzsteuer**; für Wohnraummietverträge gilt das gesetzliche Bestellerprinzip.

4.9 Beim Erwerb einer Wohnimmobilie durch Verbraucher gelten die gesetzlichen Regelungen der §§ 656a–656d BGB.

4.10 Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und innerhalb von sieben Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.

4.11 Der Provisionsanspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigen oder strukturell abweichenden Vertragsgestaltungen.

5 Wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen

5.1 Der Provisionsanspruch entsteht auch bei wirtschaftlich vergleichbaren Transaktionen.

5.2 Hierunter fallen insbesondere Share-Deals, Erwerbe über Fonds-, Holding- oder SPV-Strukturen, Joint-Ventures, Portfolio- oder Pakettransaktionen, Projektentwicklungs- oder Forward-Deals, Asset-Swaps sowie Erwerbe durch wirtschaftlich verbundene Unternehmen oder Investoren.

5.3 Der Anspruch besteht unabhängig davon, ob der Erwerb unmittelbar oder mittelbar über verbundene Unternehmen, Fonds, Projektgesellschaften oder wirtschaftlich Berechtigte erfolgt.

5.4 Als verbundene Parteien gelten insbesondere Konzernunternehmen, Fondsvehikel, SPV- oder Projektgesellschaften sowie Investoren, die über Berater, Vermittler oder Co-Broker eingebunden werden.

5.5 Maßgeblich ist der ursächliche oder wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Maklertätigkeit und Transaktion.

5.6 Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn die wirtschaftliche Kontrolle oder Verfügungsmacht über das nachgewiesene Objekt oder Unternehmen ganz oder teilweise auf den Erwerber oder eine ihm wirtschaftlich zuzurechnende Partei übergeht, unabhängig von der gewählten rechtlichen Struktur der Transaktion.

6 Insolvenz- und Sondertransaktionen

Der Provisionsanspruch besteht auch bei Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung, eines Insolvenzverfahrens oder der Verwertung notleidender Finanzierungen, sofern ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Maklertätigkeit besteht.

7 Folgegeschäfte und Transaktionserweiterungen

Ein Provisionsanspruch besteht auch bei Folge- oder Erweiterungsgeschäften, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen, Projektentwicklungen, Joint-Ventures oder sonstigen strukturellen Erweiterungen, sofern ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Maklertätigkeit besteht.

8 Doppelmaklertätigkeit

Die DESTANI REAL ESTATE ist berechtigt, auch für den jeweils anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden, sofern keine gesetzlichen Einschränkungen entgegenstehen.

9 Anti-Umgehung und Non-Circumvention

Der Empfänger verpflichtet sich, die nachgewiesene Vertragsgelegenheit weder unmittelbar noch mittelbar zur Umgehung der Maklertätigkeit zu nutzen.

Direkte oder indirekte Kontakte zu Eigentümern, Verkäufern oder sonstigen Transaktionsbeteiligten ohne Zustimmung sind unzulässig; dies gilt auch für Investoren, Fonds, Berater, Co-Broker oder verbundene Parteien.

Kommt infolge einer solchen Umgehung – auch unter Einschaltung weiterer Makler oder Vermittler – ein Vertrag zustande, bleibt der Provisionsanspruch bestehen.

10 Nachweisschutz

Ein Nachweis gilt als erbracht, sobald der Empfänger ein Exposé, Objektinformationen oder Hinweise auf eine Vertragsgelegenheit erhalten hat.

Der Provisionsschutz gilt zwölf Monate ab Nachweis oder erstmaliger Kenntnis der Vertragsgelegenheit.

Der Provisionsanspruch entfällt nicht dadurch, dass Objekt, Eigentümer oder Investor bereits bekannt waren, sofern der Makler erstmals eine konkrete Vertragsgelegenheit nachgewiesen oder die Parteien miteinander bekannt gemacht hat oder seine Tätigkeit mitursächlich war.

11 Investment-Makler-Provisionsschutz

Die DESTANI REAL ESTATE arbeitet mit Investoren, Maklerpartnern, Co-Brokern und Advisor-Netzwerken zusammen.

Kommt eine Transaktion mit einem durch den Makler nachgewiesenen oder vermittelten Investor zustande – auch über Fonds-, Beteiligungs-, SPV-, Projekt- oder Joint-Venture-Strukturen –, bleibt der Provisionsanspruch bestehen.

Dies gilt insbesondere auch bei Einbindung von Beratern, Vermittlern oder Co-Brokern, bei Erwerb über Projekt- oder Zweckgesellschaften sowie bei strukturellen Änderungen der Transaktion.

Hat der Makler Eigentümer, Verkäufer oder Investoren erstmals miteinander bekannt gemacht oder Kapitalgeber eingeführt, gilt diese Einführung als ursächlich für jede spätere wirtschaftliche Zusammenarbeit im Zusammenhang mit der Transaktion.

12 Mitwirkungspflichten

Der Makler ist berechtigt, beim Abschluss des Hauptvertrages anwesend zu sein und eine Vertragsabschrift zu erhalten. Kommt ein Vertrag ohne Mitwirkung zustande, sind Vertragspartner, Kaufpreis und Abschlussdatum auf Anfrage mitzuteilen.

13 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber versichert, zur Vermarktung berechtigt zu sein, stellt alle erforderlichen Informationen bereit, haftet für deren Richtigkeit und stellt den Makler von Ansprüchen Dritter frei.

14 Kooperationen und Vermarktung

Der Makler ist berechtigt, mit anderen Maklern, Co-Brokern oder Partnern zusammenzuarbeiten und Objekte über Webseiten, Immobilienportale sowie nationale und internationale Netzwerke zu vermarkten. Irrtum, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstige Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

15 Geldwäschegesetz

Der Makler ist nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners sowie des wirtschaftlich Berechtigten festzustellen.

16 Verjährung

Provisionsansprüche verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

17 Rechtswahl und Gerichtsstand

Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ist der Vertragspartner Kaufmann, Unternehmer, juristische Person oder ausländischer Investor, ist Gerichtsstand der Sitz der DESTANI REAL ESTATE.

18 Verbraucherstreitbeilegung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung bereit:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Die DESTANI REAL ESTATE nimmt nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

19 Exposé-Provisionsschutz

Die Übersendung eines Exposés oder sonstiger Objektinformationen gilt als Nachweis einer Vertragsgelegenheit. Kommt aufgrund dieser Informationen ein Vertrag zustande, entsteht der Provisionsanspruch auch ohne weitere Mitwirkung.

20 Textform

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen mindestens der Textform.

21 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.