

I. Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Vereinbarungen regeln das Verhältnis zwischen der Wachstumsinitiative Süderelbe AG, Veritaskai 4, 21079 Hamburg-Harburg (im Folgenden auch „Süderelbe AG“ genannt) und dem Vertragspartner. Die Allgemeinen und Besonderen Geschäftsbedingungen gelten ausdrücklich nur für Vertragsverhältnisse zwischen der Süderelbe AG und Unternehmern im Sinne des § 14 BGB, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, unterliegen alle Leistungen, die gegenüber dem Vertragspartner von der Süderelbe AG erbracht werden, diesen Bedingungen. Entgegenstehende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vertragspartners haben keine Geltung.

2. Vertragsschluss

Der Vertrag mit der Süderelbe AG kommt grundsätzlich durch schriftliche Vereinbarung zustande, sofern nicht in den nachfolgenden „Besonderen Geschäftsbedingungen“ Ergänzendes vereinbart ist.

3. Weitergabe von Informationen und Unterlagen, Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen und Unterlagen, die der Vertragspartner in Durchführung des Vertrages von der Süderelbe AG erhält, sind ausdrücklich nur für den Vertragspartner bestimmt. Der Vertragspartner sichert zu, alle Informationen und Unterlagen in vorgenanntem Sinne stets vertraulich zu behandeln. Dem Kunden ist es untersagt, Informationen und Unterlagen, die er zur Durchführung des Vertrages von der Süderelbe AG erhält ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Süderelbe AG an Dritte weiter zu geben oder Dritten in anderer Form zugänglich zu machen. Verstößt der Vertragspartner gegen diese Verpflichtungen steht der Süderelbe AG ein Anspruch auf Ersatz des ihr durch den Verstoß entstehenden Schadens zu.

4. Fälligkeit der Vergütung

Die Vergütung der Süderelbe AG ist, soweit nicht in den nachstehenden „Besonderen Geschäftsbedingungen“ abweichendes geregelt ist, 14 Tage nach Rechnungslegung fällig.

5. Urheber- / Nutzungsrechte

Die Süderelbe AG ist Urheberin sämtlicher im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung von ihr erstellten Unterlagen und Konzepte. Die Süderelbe AG räumt dem Auftraggeber grundsätzlich das einfache, nicht ausschließliche, zeitlich unbegrenzte Nutzungsrecht an den erstellten Vertragsergebnissen ein mit dem Recht, die Ergebnisse zu bearbeiten und umzugestalten. Die Weitergabe oder öffentliche Zugänglichmachung an Dritte, sofern dies nicht für die Erfüllung des Vertragszwecks erforderlich ist, ist nicht gestattet. Abweichendes kann schriftlich im Vertrag vereinbart werden.

6. Haftungsbegrenzung

Im Rahmen der Vertragsdurchführung ist es für die Süderelbe AG teils erforderlich, Informationen und Mitteilungen von Dritten einzuholen. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit von Angaben, die die Süderelbe AG von Dritten erhält, wird nur für Fälle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen.

Die Süderelbe AG bzw. die Vertreter und Erfüllungsgehilfen haften im Übrigen bei Vertragsverletzungen nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, sowie für Schäden aufgrund der von Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Die Haftung bei einfacher Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

Die Haftung der Süderelbe AG ist auf vertragstypische vorhersehbare Schäden begrenzt, soweit diese nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden und soweit diese nicht auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) beruhen.

7. Aufrechnungsverbot

Der Vertragspartner ist nicht berechtigt, gegen Forderungen der Süderelbe AG aufzurechnen, es sei denn die Gegenforderung ist unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder resultiert aus demselben Vertragsverhältnis mit der Süderelbe AG, aus welchem auch die Forderung gegen die aufgerechnet wird, beruht.

8. Kundenidentifikation

Dem Vertragspartner ist bekannt, dass die Süderelbe AG gemäß § 3 Abs. 1, S. 1, Nr. 3 in Verbindung mit § 2 GwG (Geldwäschegesetz) zur Identifikation ihrer Kunden verpflichtet ist. Der Vertragspartner verpflichtet sich, die Süderelbe AG bei der Erfüllung dieser Anforderungen zu unterstützen. Der Vertragspartner wird auf Verlangen insbesondere unverzüglich entsprechende Dokumente vorlegen und Auskünfte erteilen, um der Süderelbe AG die Erfüllung der gesetzlichen Erfordernisse zu ermöglichen.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Das Vertragsverhältnis zwischen der Süderelbe AG und ihrem Vertragspartner unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort ist der eingetragene Geschäftssitz der Süderelbe AG in Hamburg.

Die Süderelbe AG ist jedoch berechtigt, den Vertragspartner nach Ermessen der Süderelbe AG an dessen Wohnsitz zu verklagen.

10. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle eventueller unwirksamer oder nichtiger Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen.

II. Besondere Geschäftsbedingungen für Maklerverträge

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Besonderen Geschäftsbedingungen gelten ergänzend zu den vorstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Verträge mit der Süderelbe AG, die auf eine Maklertätigkeit der Süderelbe AG gerichtet sind.

2. Vertragsschluss

Ergänzend zu vorstehender Ziffer I. 2. kommt ein Maklervertrag mit der Süderelbe AG auch durch Inanspruchnahme der Maklertätigkeit, etwa auf der Basis eines von der Süderelbe AG zur Verfügung gestellten Exposés oder erteilter Auskünfte zustande.

3. Eigentümerangaben

Die Süderelbe AG weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen und/oder zur Verfügung gestellten Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von der Süderelbe AG nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Vertragspartners, die Objektinformationen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die Süderelbe AG übernimmt für die Richtigkeit der weitergegebenen Objektinformationen keine Haftung, es sei denn der Süderelbe AG sind Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen.

4. Vermittlertätigkeit, Zwischenverkauf

Die Nachweis- und/oder Vermittlertätigkeit der Süderelbe AG erfolgt aufgrund der ihr vom Vertragspartner oder anderen auskunftsbefugten Personen erteilten Auskünfte. Die entsprechenden Aufträge und/oder Angebote der Süderelbe AG werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes bearbeitet bzw. erstellt. Irrtümer, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

5. Doppeltätigkeit

Die Süderelbe AG ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

6. Weitergabe von Informationen und Unterlagen, Vertraulichkeit

Verstößt der Vertragspartner gegen die Verpflichtungen gemäß vorstehender Ziffer I. 3. und schließt der Dritte aufgrund dessen einen Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so ist der Vertragspartner verpflichtet, der Süderelbe AG die mit ihr vereinbarte Provision nebst Mehrwertsteuer zu entrichten. Ein möglicher weiter gehender Schadensersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt hiervon unberührt.

.../2

7. Entstehen des Provisionsanspruches

Der Provisionsanspruch der Süderelbe AG gegenüber dem Vertragspartner entsteht, sobald aufgrund des Nachweises bzw. der Vermittlung der Süderelbe AG ein Hauptvertrag bezüglich des von der Süderelbe AG benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt die Mitursächlichkeit der Tätigkeit der Süderelbe AG.

8. Provisionsanspruch bei Rücktritt, auflösenden Bedingungen oder Unwirksamkeit

Der Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung lässt den Provisionsanspruch der Süderelbe AG unberührt. Dasselbe gilt, wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern dieses aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder in deren Verantwortungsbereich liegenden Gründen ausgeht.

Der Provisionsanspruch bleibt im Falle nachträglicher Unwirksamkeit des Hauptvertrages aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Süderelbe AG liegen, unberührt.

9. Ersatz- und Folgegeschäfte

Die Pflicht des Vertragspartners zur Zahlung der mit der Süderelbe AG vereinbarten Provisionsätze besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt insbesondere vor, wenn der Vertragspartner im Zusammenhang mit der von der Süderelbe AG entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und von der Süderelbe AG nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt und/oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt und/oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten oder zu pachten und/oder ein Erbbaurecht statt Kauf vereinbart und/oder Geschäftsanteile statt des Objekts erwirbt bzw. jeweils umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es erforderlich, dass das provisiionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem anderen Geschäft abweicht.

10. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Der Provisionsanspruch der Süderelbe AG wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist durch den Vertragspartner ohne Abzüge zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung.

Im Verzugsfalle sind die geltenden gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 288 BGB auf den gesamten Provisionsanspruch zu zahlen. Der Nachweis eines höheren bzw. darüber hinausgehenden Verzugschadens bleibt der Süderelbe AG vorbehalten.

Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrages ohne die Teilnahme der Süderelbe AG, so ist der Vertragspartner verpflichtet, unverzüglich gegenüber der Süderelbe AG Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages zur Berechnung der Höhe des Provisionsanspruches zu erteilen. Auf erstes Verlangen hin ist der Vertragspartner verpflichtet, der Süderelbe AG zu diesem Zweck eine einfache Abschrift des Hauptvertrages zu überlassen.

11. Provisionssätze

Soweit nicht anderweitig schriftlich zwischen den Parteien vereinbart, gelten die nachstehenden Provisionssätze für die Tätigkeiten der Süderelbe AG als vereinbart. Die Berechnung der Provision erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und versteht sich jeweils zuzüglich der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer:

11.1 Kauf:

Bei Grundstückskäufen erfolgt die Berechnung der Höhe des Provisionsanspruches gemäß Ziff. 11.4 auf Basis des vereinbarten Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehender Nebenleistungen unter Berücksichtigung von Ziffer 11.5.

11.2 Erbbaurecht:

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten erfolgt die Berechnung der Höhe des Provisionsanspruches gemäß Ziff. 11.4 auf Basis des Grundstückswertes und des Wertes vorhandener Aufbauten und Gebäude unter Berücksichtigung von Ziffer 11.5.

11.3 Übertragung von Gesellschaftsrechten:

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten an grundbesitzenden Gesellschaften erfolgt die Berechnung der Höhe des Provisionsanspruches gemäß Ziffer 11.4. Grundlage ist der Vertragswert. Vertragswert im Sinne dieser Regelung ist der jeweilige, der Höhe des übertragenen Gesellschaftsanteils oder des sonstigen Gesellschaftsrechts

entsprechende Verkehrswert des der Gesellschaft gehörenden Grundbesitzes unter Berücksichtigung von Ziffer 11.5.

11.4 Höhe der Provision:

Der Provisionsanspruch gemäß Ziff. 11.1, 11.2 und 11.3 beträgt demgemäß bei einem Wert

- (1) bis zu € 5 Mio.: 5 % ,
- (2) von € 5 Mio. bis zu € 25 Mio.: 4 % ,
- (3) über € 25 Mio.: 3 % ,

und ist vom Vertragspartner an die Süderelbe AG zu zahlen.

11.5 Projektierungen:

Bestehen hinsichtlich des verkauften Grundstücks in den vorstehenden unter Ziff. 11.1 bis 11.3 genannten Fällen vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Abreden, welche die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks betreffen, insbesondere Generalübernehmer- und/oder Generalunternehmerverträge, Bau- und Architektenleistungen („Projektierungen“), so wird der wirtschaftliche Wert dieser Projektierung bei der Berechnung der Provision zur vereinbarten Provision gemäß Ziff. 11.4 hinzugerechnet.

11.6 Höhe der Provision bei An- und Vorkaufsrecht:

Bei Verträgen von An- und Verkaufsrechten beträgt die Provision 1 % des nach den Ziffern 11.1 bis 11.3 ermittelten Wertes. Die Berechnung des Wertes erfolgt auf Basis des Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen.

11.7 Höhe der Provision bei Vermietung und Verpachtung:

Bei Verträgen über die gewerbliche Vermietung und Verpachtung, sowie bei hierauf gerichteten Vorverträgen und

1. einer Laufzeit bis zu 5 Jahren beträgt die Höhe der Provision 2 Bruttomonatsmieten
2. einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren bis 10 Jahren beträgt die Höhe der Provision 3 Bruttomonatsmieten
3. einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren beträgt die Höhe der Provision 4 Bruttomonatsmieten,

jeweils zzgl. der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen MwSt. Bruttomonatsmiete im Sinne dieser Vereinbarung besteht aus der Nettokalmiete zzgl. etwaiger MwSt. sowie zzgl. der vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Bei Vereinbarung von Optionen – auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist – hinsichtlich Fläche und/oder Laufzeit bzw. bei Vormietvereinbarungen unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit erhöht sich der vorstehende Provisionsanspruch um eine weitere Bruttomonatsmiete.

Für die Ermittlung der Provisionshöhe wird bei Vereinbarung einer Staffelmiete als Bruttomonatsmiete die aus der Gesamtlaufzeit des Mietvertrages berechnete durchschnittliche monatliche Mietzahlung zugrunde gelegt. Bei der Berechnung der Bruttomonatsmiete bleiben Zeiten, während derer keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist, unberücksichtigt.

Die vorstehenden Bestimmungen dieser Ziff. 11.7 gelten bei Abschluss eines Pachtvertrages entsprechend.

12. Erstattung nachgewiesener Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Vertragspartner verpflichtet, der Süderelbe AG die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25 % der zu erwartenden Provision nicht überschreiten.