

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Stand 01.01.2011)

1. Die Estate Consult GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge 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 nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) und/oder Objektanbieter an uns folgende Provisionen zu zahlen:
 - 2.1 Vermietung und Verpachtung:
 - 2,6 Monatsmieten, bei einer Vertragslaufzeit von bis zu 5 Jahren.
 - 3,6 Monatsmieten, bei einer Vertragslaufzeit von über 5 Jahren.
 - zusätzlich 1,6 Monatsmieten im Falle der Einräumung von Optionsrechten und Vormietrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist
 - 3 % der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vereinbarten Abstände oder Kaufpreise für Einbauten, Möbel, Zubehör etc.

Monatsmiete ist die aus der vereinbarten Festlaufzeit des Mietvertrages ermittelte durchschnittliche monatliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung (ohne Mehrwertsteuer), mit Ausnahme der Betriebskosten.
 - 2.2 An- und Verkauf von Immobilien, Beteiligungen, Beteiligungen an Unternehmen und ähnliche Geschäfte:
 - 3,0% bei einem Kaufpreis bis zu 25 Millionen €
 - 2,5% bei einem Kaufpreis bis zu 35 Millionen €
 - 2,0% bei einem Kaufpreis bis zu 50 Millionen €
 - 1,0% des Verkehrswertes bei Nachweis und/oder Vermittlung von Vorkaufsrechten

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 kaufähnlichen 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, zur Zeit 19 %.
3. Unser Provisionsanspruch entsteht: a.) durch den Nachweis des Objektes, das heißt, wenn der spätere Vertrag ohne unsere Mitwirkung zwischen den Parteien geschlossen wird (Nachweisprovision), oder: b.) durch die Vermittlung des Vertrages, das heißt, wenn wir an der Gestaltung des Kauf- oder Mietvertrages mitwirken (Vermittlerprovision). Der Provisionsanspruch wird fällig bei Vertragsabschluss. Er entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die von den uns vom Vermieter oder Verkäufer mitgeteilten Bedingungen abweichen, oder wenn der vom Interessent angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vermieters/Verkäufers erreicht wird. Er entsteht ferner bei Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf und umgekehrt, sowie durch Zuschlag bei der Zwangsversteigerung eines durch uns nachgewiesenen Objektes. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt.
4. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
5. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
6. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
7. Wir sind uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
8. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
9. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
10. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
11. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des 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. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 5 % p.a. über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
12. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
13. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.
14. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.
15. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.
16. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz. Der Geschäftssitz der Estate Consult GmbH ist München.
17. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit 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.