

## **Vorbemerkung**

Die aim asset immobilienmanagement GmbH (im Folgenden: AIM) widmet sich der Erfüllung ihrer Makleraufträge stets mit der erforderlichen Sorgfalt und unter Wahrung der Interessen ihrer Auftraggeber. Die Tätigkeit der AIM erfolgt auf Grundlage dieser Geschäftsbedingungen, der gesetzlichen Bestimmungen sowie der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufsstandes der Makler, denen die AIM verpflichtet ist.

### **1. Anwendungsbereich**

Diese Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Geschäfte zwischen der AIM und dem Auftraggeber, einschließlich aller weiteren Geschäfte, die aufgrund schriftlicher, telefonischer, elektronischer oder mündlicher Anfragen des Auftraggebers zustande kommen, soweit keine individuell ausgehandelten Vereinbarungen getroffen werden. Der Geltung fremder Allgemeiner Geschäftsbedingungen widerspricht die AIM ausdrücklich.

### **2. Art der Tätigkeit**

Die Tätigkeit der AIM umfasst den Nachweis und/oder die Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Verpachtungen und Geschäftsraumvermietungen.

Sofern nicht ausdrücklich vereinbart, gehört eine Beratung des Auftraggebers nicht zu den Aufgaben der AIM.

### **3. Angaben und Unterlagen**

Soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, beruhen sämtliche Angaben und Unterlagen zum jeweiligen Objekt auf Informationen und Auskünften Dritter (z. B. Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden). Die AIM ist bemüht, aber nicht verpflichtet, diese Angaben und Unterlagen auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Eine Haftung hierfür sowie für die Bonität eines Vertragspartners des Auftraggebers übernimmt die AIM nicht.

### **4. Courtageanspruch**

Der Courtageanspruch der AIM entsteht unbeschadet einer etwaigen Courtagezahlung des Vertragspartners des Auftraggebers, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises der AIM ein Vertrag zustande gekommen ist. Dabei reicht es aus, wenn die Tätigkeit der AIM für den Abschluss des Vertrages mit ursächlich war.

Der Courtageanspruch entsteht auch, wenn durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises der AIM der beabsichtigte Vertragsabschluß zu Bedingungen erfolgt, die von dem ursprünglichen Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch eine andere vertragliche Gestaltung erreicht wird, insbesondere auch, wenn dies dadurch geschieht, dass statt des Auftraggebers ein Dritter Vertragspartei wird. Weiterhin entsteht der Courtageanspruch auch, wenn ein Vertrag über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Dies gilt auch, wenn im zeitlichen und/oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von AIM vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

4.1 Für den Nachweis oder die Vermittlung des Erwerbs eines Objektes schuldet der Auftraggeber der AIM eine Courtage in folgender Höhe:

Bei An- und Verkauf von

- a.) Unternehmen, Beteiligungen, Waren, Know-how, Gegenständen,
- b.) Grundbesitz (Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen, Gewerbe- und Industrieobjekte, Kapitalanlagen etc.)
- c.) An- und Verkauf von Erbbaurechten bezogen auf den Grundstückswert und den Wert der etwa bestehenden Aufbauten
- d.) Bei Options-, An- und Vorkaufsrechten – berechnet vom Verkehrswert des Objektes – 1%

berechnet jeweils von der gesamten Vertragssumme bzw. Kaufpreis:

bei einem Kaufpreis bis zu Euro	10 Mio. 5,0 %
bei einem Kaufpreis ab Euro	10 Mio. 3,0 %
Bei einem Kaufpreis ab	50 Mio. 2,0 %

4.2 Für den Nachweis oder die Vermittlung von gewerblichen Miet- oder Pachtverträgen mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren schuldet der Auftraggeber der AIM eine Courtage in Höhe von 2 Brutto-Monatsmieten bzw. 2 monatlichen Brutto-Pachtzahlungen zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren schuldet der Auftraggeber der AIM eine Courtage in Höhe von 4 Brutto-Monatsmieten bzw. 4 monatlichen Brutto-Pachtzahlungen zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

4.3 Wird mit oder neben dem Miet-/Pachtvertrag gemäß Ziffer 4.2 eine Option auf Verlängerung des Miet-/Pachtvertrages um bis zu 5 Jahre zu Gunsten des Auftraggebers vereinbart, so schuldet der Auftraggeber hierfür zusätzlich eine Courtage in Höhe von 2 Brutto-Monatsmieten bzw. 2 monatlichen Brutto-Pachtzahlungen zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer, bei einer Option auf Verlängerung um mehr als 5 Jahre zusätzlich eine Courtage in Höhe von 4 Brutto-Monatsmieten bzw. 4 monatlichen Brutto-Pachtzahlung zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer. Dieser Courtaganspruch entsteht gleichzeitig mit dem Courtaganspruch nach Ziffer 4.2.

4.4 Wird mit oder neben dem Miet-/Pachtvertrag gemäß Ziffer 4.2 eine Option auf den Erwerb des Objektes zu Gunsten des Auftraggebers vereinbart, so schuldet der Auftraggeber hierfür bei Ausübung der Option zusätzlich eine Courtage in Höhe von 3% zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer vom Vertragswert des Erwerbsvertrages unter Einschluss sämtlicher vertraglicher Nebenabreden und Ersatzgeschäfte.

4.5 Die Courtage ist fällig und zahlbar binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung.

## **5. Mitteilungspflicht**

5.1 Eine dem Auftraggeber von der AIM mitgeteilte Gelegenheit zum Vertragsabschluß gilt als diesem bisher unbekannt, wenn der Auftraggeber der AIM nicht innerhalb von 5 Tagen nach Bekanntgabe der Gelegenheit schriftlich anzeigt, dass er von dieser Gelegenheit bereits zuvor Kenntnis hatte und gleichzeitig nachweist, woher seine Kenntnis stammt.

5.2 Sobald ein Vertragsabschluß durch Nachweis oder Vermittlung der AIM zustande gekommen ist, ist der Auftraggeber verpflichtet, die AIM hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der AIM Auskunft über die am Vertrag beteiligten Personen und den vereinbarten Kauf-, Miet- oder Pachtpreis unter Einschluss sämtlicher vertraglicher Nebenabreden und Ersatzgeschäfte zu geben.

## **6. Doppeltätigkeit**

Die AIM ist berechtigt, auch für den Vertragspartner des Auftraggebers gegen entsprechende Courtage tätig zu werden.

## **7. Vertraulichkeit**

Sämtliche Angebote, Nachweise und sonstigen Informationen der AIM an den Auftraggeber sind von diesem vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten weder im Original noch ihrem Inhalt nach zugänglich gemacht werden. Kommt infolge eines Verstoßes des Auftraggebers gegen die vorstehende Vertraulichkeitsvereinbarung ein Vertrag mit einem Dritten zustande, so ist der Auftraggeber verpflichtet, der AIM Schadenersatz in Höhe der Courtage gemäß Ziffer 4 zu zahlen.

## **8. Zurückbehaltung und Aufrechnung**

Dem Auftraggeber steht ein Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht nur zu, wenn der Gegenanspruch unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

## **9. Verjährung**

Schadenersatzansprüche gegen die AIM verjähren in einem Jahr. Dies gilt nicht für den Fall schuldhafter Pflichtverletzung, die zur Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit führt oder für grob fahrlässige Pflichtverletzungen.

## **10. Haftung**

Die AIM haftet nicht auf Schadenersatz wegen einer unwesentlichen Pflichtverletzung - gleich aus welchem Rechtsgrund - für entfernte - also nicht typischerweise entstehende - Sach- und Vermögensschäden, die die AIM lediglich leicht fahrlässig zu vertreten hat.

## **11. Anwendbares Recht/Erfüllungsort/Gerichtsstand**

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz der AIM. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz der AIM.