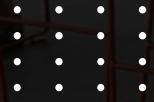




ROCKASSET REAL ESTATE CO.

AGB/GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



ALLGEMEINE / GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

(1) Unsere nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen für das Maklergeschäft (AGB-Maklergeschäft) gelten ausschließlich; entgegenstehende oder von unseren AGB-Maklergeschäft abweichende Bedingungen des Maklerkunden erkennen wir nicht an, es sei denn, wir hätten ausdrücklich schriftlich ihrer Geltung zugestimmt. Unsere AGB-Maklergeschäft gelten auch dann, wenn wir in Kenntnis entgegenstehender oder von unseren AGB-Maklergeschäft abweichender Bedingungen des Maklerkunden unsere Leistungen an den Maklerkunden, insbesondere die Übermittlung der für den Vertragsabschluss ursächlichen Angaben und Exposés, vorbehaltlos ausführen.

(2) Alle zwischen uns und dem Maklerkunden zwecks Ausführung des Maklervertrages getroffenen Vereinbarungen werden schriftlich niedergelegt.

§ 2 Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler

(1) Unsere Tätigkeiten umfassen den Nachweis von Vertragsgelegenheiten und/oder die Vermittlung von Verträgen über den Erwerb bzw. Verkauf oder die Vermietung bzw. Anmietung von Grundstücken, Häusern, Geschäftsräumen, Wohnungen und Wohn- und Gewerberäumen und sonstigen Immobilien. Der Gegenstand des nachzuweisenden oder zu vermittelnden Vertrages ergibt sich aus dem Auftrag.

(2) Soweit nicht ausdrücklich vereinbart ist, dass wir nur durch Vermittlung des Vertrages unsere Provision erhalten, entsteht unser Provisionsanspruch auch dann, wenn infolge unseres Nachweises der Vertragsgelegenheit der Vertrag zustande kommt.

(3) Wenn und soweit nichts Anderweitiges (z. B. erfolgsunabhängige Aufwandsentschädigung) vereinbart wurde, ist unsere Maklerprovision erst verdient, sobald infolge unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein dem Auftrag entsprechender oder wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande kommt. Hierfür genügt auch Mitsächlichkeit unserer Tätigkeit.

§ 3 Maklerprovision bei Kauf/Verkauf von Grundbesitz

(1) Sofern nichts Anderes vereinbart wurde, beträgt die vom Maklerkunden zu zahlende Maklerprovision bei Abschluss eines Kaufvertrages über Grundbesitz:

5 % der Kaufsumme bei Objekten bis zu Euro 10 Mio. EURO

4 % der Kaufsumme bei Objekten bis zu Euro 20 Mio. EURO

3 % der Kaufsumme bei Objekten über Euro 20 Mio. EURO

(2) Verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Rente, so ist die gemäß dem Bewertungsgesetz kapitalisierte Rentenleistung als Kaufsumme oder als Teil der Kaufsumme im Sinne des vorstehenden Absatzes (1) für die Ermittlung der Maklerprovisionshöhe entsprechend zu berücksichtigen.

(3) Wird der Kaufpreis ganz oder teilweise durch andere Gegenleistungen als durch Zahlung an den anderen Vertragspartner ersetzt oder bestimmt, so ist der Wert dieser Gegenleistungen als Kaufsumme oder als Teil der Kaufsumme im Sinne des vorstehenden Absatzes (1) für die Ermittlung der Maklerprovisionshöhe entsprechend zu berücksichtigen.

(4) Wird anstelle eines Vertrages über den Kauf der Immobilie ein Vertrag über den Kauf von Beteiligungen an einer Gesellschaft, der die Immobilie gehört, abgeschlossen, ist der Kaufpreis für die Beteiligungen an der Gesellschaft als Kaufsumme oder als Teil der Kaufsumme im Sinne des vorstehenden Absatzes (1) für die Ermittlung der Maklerprovisionshöhe entsprechend zu berücksichtigen.

§ 4 Maklerprovision bei Vermietung und Verpachtung

(1) Sofern nichts Anderes vereinbart ist, beträgt unsere Maklerprovision bei Nachweis und/oder Vermittlung von Verträgen über Vermietungen und Verpachtungen von Immobilien 3 % der auf die 10-jährige Laufzeit hochgerechneten Miete bzw. Pacht (ohne Nebenkosten). Werden Abstandssummen oder ähnliches bei Eintritt in ein Miet- oder Pachtverhältnis oder bei Übernahme eines Miet- oder Pachtverhältnisses zwischen den Vertragsparteien vereinbart, beträgt die Maklerprovision 6 % auf den vereinbarten Betrag.

(2) Wird im Miet- bzw. Pachtvertrag, für dessen Zustandekommen unsere Nachweis- oder Vermittlungs-tätigkeit ursächlich ist, eine Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht vereinbart, berechnet sich unsere Makler-provision mit 3 % der auf die 10-jährige Laufzeit hochgerechneten Miete bzw. Pacht (ohne Nebenkosten), die die Vertragsparteien vereinbart hätten, wenn sie anstelle einer Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht eine feste Miete bzw. Pacht vereinbart hätten (Vergleichsmiete/-pacht). Dazu ist insbesondere auf die ortsübliche Miete oder Pacht für vergleichbare Objekte abzustellen sowie auf die Miete oder Pacht, die der Vermieter/Verpächter eventuell gefordert oder der Mieter/Pächter eventuell angeboten hatte, bevor sich die Parteien auf eine Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht einigten.

(3) Bei Vereinbarung von Optionen und Vormiethrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist, erhöht sich die Provision unabhängig vom vorstehenden Provisionsatz um jeweils eine weitere Nettomonatsmiete (Kaltmiete, ohne Nebenkosten, ohne USt).

§ 5 Maklerprovision bei ähnlichen Immobiliengeschäften

Der moderne und flexible Immobilienmarkt bringt Gestaltungsmöglichkeiten mit sich, die anstelle eines gewöhnlichen Kauf- oder Mietvertrages über das Objekt das wirtschaftliche Ziel des Maklerkunden in vergleichbarer Weise erreichen. Uns steht auch beim Abschluss derartiger Verträge, soweit sie auf unsere Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit zurückzuführen sind, eine Maklerprovision zu, wenn der Makler-kunde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls mit dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag anderen Inhalts wirtschaftlich denselben Erfolg erzielt. Die Höhe der Maklerprovision wird in entsprechender Anwendung der Regelungen in §§ 3 und 4 berechnet.

§ 6 Umsatzsteuer und Fälligkeit der Maklerprovision

(1) Die in diesen AGB-Maklergeschäft oder im Maklervertrag angegebenen Makler-provisionsätze verstehen sich jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

(2) Die Provision wird mit dem Zustandekommen des Vertrages fällig. Sie ist zahlbar innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Im Falle des Verzuges sind wir berechtigt, Verzugszinsen für das Jahr in Höhe von 6 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz geltend zu machen. Die Geltendmachung weiterer Rechte und Ansprüche, insbesondere eines Anspruchs auf Ersatz eines darüber hinausgehenden Schadens, behalten wir uns vor.

(3) Der Maklerkunde ist verpflichtet, uns unverzüglich über das Zustandekommen eines Vertrages zu unterrichten und hat uns eine Kopie des abgeschlossenen Vertrages oder der abgegebenen oder erhaltenen Erklärung zur Verfügung zu stellen.

§ 7 Vertraulichkeit unserer Angebote, Provisionspflicht bei Verletzung
Unsere Angebote und Mitteilungen erfolgen unter der Voraussetzung, dass der Maklerkunde das angebotene Objekt selbst erwerben oder nutzen will. Unsere Angebote und Mitteilungen sind streng vertraulich und jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote und jede

unbefugte Weitergabe unserer Angebote und Mitteilungen an Dritte, die nach Kenntniserhalt durch den Maklerkunden von unseren Angeboten oder Mitteilungen Gebrauch machen und den Hauptvertrag abschließen, begründet in voller Höhe die Provisionspflicht des Maklerkunden.

§ 8 Tätigkeit für mehrere Vertragsteile

Sofern dies nicht zu einer Verletzung des Vertrauens und der Interessen des Maklerkunden, insbesondere nicht zu einer vertragswidrigen Interessenkollision, führt, sind wir berechtigt, auch für den anderen Ver-tragsteil entgeltlich tätig zu werden.

§ 9 Grundlage unserer Angebote und Auskünfte, Haftungsbegrenzung

(1) Die Angaben in unseren Exposés sowie unsere Auskünfte und Informationen in Bezug auf Objekte, Vertragsgelegenheiten und Vertragspartner beruhen auf Angaben Dritter, insbesondere auf Angaben des jeweiligen Vertragspartners (z. B. Verkäufer, Vermieter). Wir sind grundsätzlich nicht verpflichtet, diese Angaben und Informationen auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen.

(2) Im Übrigen haften wir nur insoweit, als wir einen Schaden des Maklerkunden wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten haben. Gleiches gilt auch für das Verschulden unserer gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen. Sollten wir unsere wesentlichen Vertragsverpflichtungen verletzen, haften wir darüber hinaus auch für Schäden, die wir oder unsere Erfüllungsgehilfen bzw. gesetzliche Vertreter im Sinne einer leichten Fahrlässigkeit zu vertreten haben. In diesen Fällen ist unsere Haftung jedoch auf die vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. Als wesentliche Vertragspflichten sind diejenigen Pflichten anzusehen, die diesen Maklervertrag sein Gepräge geben und auf die Sie als Maklerkunde vertrauen dürfen, da sie die Voraussetzungen für die Vertragserfüllung schaffen und für die Erreichung des Vertragszweckes unentbehrlich sind. Unter Erfüllungsgehilfen sind nicht andere Vertragspartner, Vertragsinteressenten oder sonstige Dritte, die ein Objekt zum Verkauf oder zur Ver-mietung anbieten, anzusehen. Nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen haften wir unbeschränkt für Schäden aus einer von uns zu vertretenden schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

(3) Soweit unsere Haftung ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung unserer gesetzlichen Vertreter, Angestellten und sonstigen Erfüllungsgehilfen.

§ 10 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht, Wirksamkeit

(1) Wenn und soweit nichts Anderes vereinbart ist, ist Erfüllungsort München.

(2) Ist der Maklerkunde Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher – auch internationaler – Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten unser Geschäftssitz in München. Wir sind jedoch auch berechtigt, Klage am allgemeinen Gerichtsstand des Maklerkunden zu erheben.

(3) Für diese AGB-Maklergeschäft und alle Rechtsbeziehungen zwischen uns und dem Maklerkunden gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(4) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB-Maklergeschäft ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.