

Allgemeine Geschäftsbedingungen

General Terms and Conditions

1. Geltungsbereich

Die Colliers International Deutschland GmbH (im folgenden Colliers genannt) erbringt ihre Dienste gegenüber ihrem Vertragspartner (im folgenden Kunde genannt) ausschließlich auf der Grundlage dieser Geschäftsbedingungen.

Sie gelten auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen und gleichartigen Verträge, ohne dass die Colliers auf sie nochmals ausdrücklich hinweisen müsste. Einer Gegenbestätigung des Kunden unter Bezugnahme auf seine Geschäftsbedingungen wird hiermit widersprochen. Die Angestellten sowie sonstige Mitarbeiter von Colliers sind nicht befugt mündliche Nebenabreden zu treffen oder mündliche Zusicherungen zu geben, die über den Inhalt des jeweiligen Vertrages einschließlich dieser Geschäftsbedingungen hinausgehen.

2. Angebote

Unsere Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind frei-
bleibend und unverbindlich.

3. Entstehen des Honoraranspruchs

Eine Maklerleistung von Colliers ist der Nachweis einer Vertragsgelegenheit oder die Vermittlung eines Hauptvertrags (Kauf, An- und Vorkauf, Pacht, Miete, Tausch, Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten, Erbbaurechtsvertrag oder wirtschaftlich gleichwertige Verträge), die zumindest mitursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages ist.

Die Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages gilt als nachgewiesen, sofern der Kunde nicht unverzüglich nach Erhalt schriftlich Vorennahme gegenüber Colliers geltend macht.

Als Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss über ein anderes wirtschaftlich vergleichbares Objekt/Flächen, das den Vorgaben des Maklervertrages zwischen dem Kunden und Colliers entspricht und für das Colliers Nachweis oder Vermittlung erbracht hat.

Als Abschluss eines Hauptvertrages gilt es auch, wenn der Kauf eines realen oder ideellen Anteils oder die Übertragung von Rechten an dem Objekt durch eine andere Rechtsform z.B. Übertragung von Gesellschaftsrechten, Erbbaurechten erreicht wird und dies dem in Aussicht genommenen Zweck entspricht.

Als wirtschaftlich gleichwertiger Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss durch eine natürliche oder juristische Person, wenn zwischen ihr und dem Kunden eine besonders enge, persönliche oder wirtschaftliche Beziehung von gewisser Dauer besteht.

4. Fälligkeit der Provision

Das Honorar ist bei Abschluss eines Hauptvertrages innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzüge zu zahlen.

5. Vertraulichkeit

Sämtliche durch Colliers erteilten Informationen und Unterlagen sind für den Kunden bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Sollte durch eine unbefugte Weitergabe dieser Informationen oder Unterlagen an Dritte ein Hauptvertrag zu-
stande kommen, so ist vom Kunden das vereinbarte Honorar in voller Höhe an Colliers zu zahlen. Außerdem bleibt es Colliers vorbehalten, einen aus der unbefugten Weitergabe entstehenden Schaden geltend zu machen.

1. Scope of Application

Colliers International Deutschland GmbH (hereinafter referred to as Colliers) provides its services vis-à-vis its contract partner (hereinafter referred to as the Customer) exclusively on the basis of these General Terms and Conditions.

They also apply for all future business relations or similar agreements without being expressly remembered by Colliers. Counter confirmation of the Customer referring to its General Terms and Conditions is hereby contradicted. Employees and other personnel of Colliers are not allowed to agree on additional verbal agreements exceeding the contents of the respective contract inclusive of these General Terms and Conditions.

2. Offers

We make our offers to the best of our knowledge and beliefs. They are non-binding and subject to confirmation.

3. Arising of Commission Claim

A brokerage service of Colliers is the presentation of a contract matter or the intermediation of a principal contract (sale, purchase and pre-emption, lease, rent, leasing, exchange, transfer of shares or equity rights, leasehold contract or economically equivalent contracts), which is at least partly responsible for the conclusion of the principal contract.

The opportunity to conclude a principal contract, respectively, shall be deemed to have been presented if the Customer does not proof in writing, immediately after receipt, previous knowledge vis-à-vis Colliers.

A principal contract is also defined as a contract pertaining to a different economically comparable property/ or real estate that meets the requirements of the brokerage contract between the Customer and Colliers and for which Colliers has provided the opportunity or brokerage services.

A principal contract is also deemed to have been concluded if there is a purchase of a real or non-material share or if the rights to the property/real estate are transferred via a different legal form for example, transfer of corporate rights, building leases and this corresponds to the envisaged purpose.

A principal contract with equivalent commercial terms is also defined as a contract concluded by an individual person or legal entity if a particularly close personal or economic relationship exists between said person and the Customer for a certain length of time.

4. Maturity of Commission

The commission is earned with the conclusion of the principal contract and payable within 14 days after invoicing, without any deductions.

5. Confidentiality

All information and documents given by the Colliers are intended for the Customer and shall be treated confidential by him. If a principal contract occurs because of the unauthorized disclosure of this information or of these documents to third parties the Customer has to pay the full amount of the agreed commission to Colliers. Further, Colliers reserves the right to claim damages that arose from the unauthorized disclosure

6. Höhe und Berechnungsgrundlagen des Honorars

Das vom Kunden bei Abschluss eines Hauptvertrages an Colliers zu zahlende Honorar richtet sich nach den Angaben im jeweiligen Angebot (z. B. im Exposé) oder der individuellen Vereinbarung im Rahmen von Aufträgen oder Honorarvereinbarungen. Ausgewiesene Honorarsätze verstehen sich immer zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Bei Mietangeboten bezieht sich der Begriff der Nettomonatsmiete auf alle angemieteten Flächen inkl. Nebenflächen wie z.B. Lager, Kellerräume etc. sowie Pkw-Stellplätze und ohne Umsatzsteuer. Mietfreie Zeiten sowie anderer Incentives wirken sich dabei nicht mietmindernd aus.

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete in einem Mietvertrag wird für die Ermittlung der Höhe des Honorars die durchschnittliche Nettomonatsmiete zugrunde gelegt, die sich aus der Gesamtlaufzeit des Mietvertrages berechnet. Auf die Berechnung der durchschnittlichen Nettomonatsmiete haben Zeiten, in denen keine Miete zu zahlen ist oder die Miete gemindert ist, keinen Einfluss.

Bei Kaufverträgen berechnet sich das Honorar auf Basis des notariell beurkundeten Netto-Kaufpreises.

Im Falle der Übertragung eines Erbbaurechts an einem Grundstück errechnet sich unser Honorar wie folgt:

- Im Falle des Erwerbs der erstmaligen Übertragung für ein Erbbaurecht an einem Grundstück, errechnet sich das Honorar aus 80 % des Grundstückswertes oder aus dem Erbbauzins der ersten 20 Jahre, je nachdem welcher der daraus resultierenden Werte höher ist.
- Im Falle des Erwerbs eines bereits bestehenden Erbbaurechtes an einem Grundstück errechnet sich das Honorar aus 80 % des Grundstückswertes und der darauf gebauten Gebäude nebst wesentlicher Bestandteile und Zubehör oder aus dem 20 fachen des aktuellen Erbbauzins zuzüglich einem Kaufpreis für das Erbbaurecht, je nachdem welcher der daraus resultierenden Werte höher ist.

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder -rechten tritt für die Berechnung des Honorars an die Stelle des beurkundeten Nettoverkaufspreises der für die Immobilie nach der kaufvertraglichen Vereinbarung in die Stichtagsbilanz zum Zwecke der Kaufpreisfindung der Anteile eingestellte Wert unabhängig von den Anschaffungskosten. Wird keine Stichtagsbilanz aufgestellt, ist der Wert anzusetzen, der, wenn eine Stichtagsbilanz erstellt worden wäre, angezettet worden wäre. Ist ein solcher Wert nicht feststellbar, ist das letzte Angebot des Käufers für die Ermittlung des Honorars zugrunde zu legen, aus dem hervorgeht, welchen Wert er der Immobilie zuerkennt.

7. Pflichten des Auftraggebers

Der Kunde ist verpflichtet, Colliers den Abschluss des Hauptvertrags einschließlich der abgeschlossenen Eckdaten unverzüglich und unaufgefordert mitzuteilen und Colliers eine einfache Abschrift des Hauptvertrags zu übermitteln.

Der Kunde ist verpflichtet, seine eventuell bestehende Vorkenntnis über einen Nachweis zur Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages gem. Ziff. 3. Colliers unverzüglich nach Erhalt des Nachweises mitzuteilen.

8. Presseveröffentlichungen / Online Objektsuche

Bei Presseveröffentlichungen des Kunden im Rahmen der erfolgten Beauftragung ist Colliers als Berater zu benennen.

Colliers darf das Objekt des Kunden auch Online inkl. in der Colliers „Objektsuche“ (<https://www.colliers.de/gewerbeimmobilien>) unter Verwendung der vom Kunden zur Verfügung gestellten Unterlagen vermarkten. Eine Überprüfung der Unterlagen auf Richtigkeit erfolgt nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen ist ausschließlich der Kunde verantwortlich und stellt hiermit Colliers von jeglichen Ansprüchen Dritter frei.

6. Commission Amount and calculation basis

The commission to be paid to Colliers by the Customer upon conclusion of a principal contract shall be based on the information in the respective offer (e.g. in the exposé) or the individual agreement within the scope of orders or commission agreements. Commissions shown are always plus any turnover tax that may be applicable.

In the case of lease offers, the term net monthly lease refers to all leased areas including ancillary areas such as warehouses, basement etc. as well as car parking spaces and excluding VAT. Rent-free periods and other incentives do not reduce the lease.

If a graduated lease is agreed in a lease agreement, the average net monthly lease is used to determine the amount of the commission, which is calculated from the total fixed term of the lease agreement. Periods in which no lease is payable or the lease is reduced have no influence on the calculation of the average net monthly lease.

For purchase agreements, the commission is calculated on the basis of the notarized net purchase price.

In the event of the transfer of a leasehold right to a property, our commission is calculated as follows:

- In the case of the acquisition of the first transfer for a leasehold right on a property, the commission is calculated from 80% of the property value or from the leasehold right interest of the first 20 years, whichever of the resulting values is higher.
- In the case of the acquisition of an already existing leasehold right to a plot of land, the commission is calculated from 80 % of the value of the plot of land and the buildings constructed on it, including essential components and accessories, or from 20 times the current ground rent plus a purchase price for the leasehold right, whichever of the resulting values is higher.

In the event of a transfer of company shares or rights, the notarized net purchase price is replaced for the calculation of the commission by the value entered for the property in the balance sheet on the balance sheet date in accordance with the purchase agreement for the purpose of determining the purchase price of the shares, irrespective of the acquisition costs. If no balance sheet is drawn up as at the balance sheet date, the value that would have been recognized if a balance sheet had been drawn up as at the balance sheet date must be applied. If such a value cannot be determined, the buyer's latest offer shall be used as the basis for determining the commission, which shall indicate the value he assigns to the property.

7. Obligations of Customer

The Customer undertakes to immediately inform Colliers without request on the conclusion of the principal contract inclusive of all concluded parameters and to submit to Colliers a simple copy of the principal contract.

The Customer is obligated to provide Colliers with any existing previous knowledge it has regarding a presentation of the opportunity to conclude a contract or for the intermediation of a contract pursuant to no. 4. immediately after it becomes aware of, obtains or receives such a presentation of opportunity.

8. Press releases / online property search

Press releases of the Customer within the mandating project should appoint Colliers as consultant.

Colliers is allowed to present the Customer object Online incl. at the "Colliers property search" (<https://www.colliers.de/gewerbeimmobilien>) by using of the information provided by the Customer. Colliers will not check whether the information provided by the Customer is accurate. The Customer is responsible for the accuracy and completeness of the submitted information and indemnify Colliers against any third-party claims.

9. Haftung

Die in den von Colliers versandten Schreiben, insbesondere die in den Angeboten getroffenen Aussagen über Lage, Beschaffenheit, Größe und Konditionen der Immobilien bzw. der Grundstücke, erfolgen nach besten Wissen und Gewissen. Die Informationen werden Colliers von Dritten übermittelt und sorgfältig aufbereitet. Eine eigene Prüfungspflicht von Colliers bzgl. dieser Angaben besteht nicht. Colliers haftet für die Richtigkeit bzw. die Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens von Colliers, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen. Gleiches gilt für die den Schreiben von Colliers beigefügten Anlagen.

Auf Schadensersatz haftet Colliers – gleich aus welchem Rechtsgrund – im Rahmen der Verschuldenshaftung bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet Colliers vorbehaltlich eines mildernden Haftungsmaßstabs nach gesetzlichen Vorschriften nur

- a) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
- b) für Schäden aus der nicht unerheblichen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertraut und vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung von Colliers auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Die Haftung ist in diesem Falle aber in der Höhe auf maximal € 100.000,00 beschränkt.

Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten auch bei Pflichtverletzungen durch bzw. zugunsten von Personen, deren Verschulden Colliers nach gesetzlichen Vorschriften zu vertreten hat.

10. Kundenidentitätsfeststellung

Dem Kunden ist bekannt, dass Colliers gemäß den Vorschriften des Geldwäschegegesetzes (GwG) bei Nachweis oder Vermittlung eines Immobilienkauf- oder Mietvertrages (bei über 10.000,- EUR Nettomonatsmiete) zur Überprüfung der Identität ihrer Kunden verpflichtet ist. Dem Kunden ist auch bekannt, dass er nach den Vorschriften des GwG verpflichtet ist, Colliers die dafür erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen und außerdem Änderungen, die sich im Verlaufe der Geschäftsbeziehungen ergeben, unverzüglich mitzuteilen hat.

Der Kunde ist dazu verpflichtet alle gesetzlich geforderten Informationen zur Vermarktung der Immobilien (z.B. Energieausweis) Colliers rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Der Kunde stellt Colliers von sämtlichen Ansprüchen aufgrund der Verletzung dieser Verpflichtung frei.

11. Sonstiges

Ist der Kunde Unternehmer i.S.v. § 14 BGB, eine juristische Personen des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten der Sitz der vertragsschließenden Niederlassung der Colliers. Die Colliers ist jedoch in allen Fällen berechtigt, Klage am allgemeinen Gerichtsstand des Kunden zu erheben. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Sollte eine der Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle dieser Bestimmung tritt die gesetzliche Bestimmung. Fehlt es an einer solchen, so tritt an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für die Unvollständigkeit dieser Bestimmungen.

Maßgeblich ist die deutsche Fassung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Colliers International Deutschland GmbH

Thum-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

Telefon: +49 69 7 19 19 20
info.colliers@colliers.com

Geschäftsführer:

Julius Bender, Peter Bigelmaier, Stephan Bräuning, Michael Bräutigam, Ulf Buhlemann, Achim Degen, Anton Holler, Christian Kadel, Martin Klöble, Peter Kunz, Matthias Leube, Frank Leukhardt, Herwig Lieb, David Poremba, Felix von Saucken, René Schappner, Hermann Schnell, Wolfgang Speer, Matthias Stanke, Béla Tarcsay, Ignaz Trombello, Markus Wittmann, Kemal Zeyveli

HRB 108559, Amtsgericht Frankfurt am Main

9. Liability

The statements relating to the situation, condition, size and conditions of the buildings or real estates, respectively, contained in the letters sent out by Colliers, in particular in the offers, are made pursuant to the best of Colliers's knowledge. Colliers gets this information from third parties and thoroughly prepares it. Colliers is not obliged to examine these indications. Colliers is only liable for the correctness, completeness and currentness of this information in case of willful intent or gross negligent behavior of Colliers, its legal representatives or its vicarious agents. The same applies for the attachments enclosed to Colliers's letters.

Colliers shall only be liable for compensation for damages – irrespective of the legal grounds – within the scope of fault-based liability if said damages are due to wilful intent or gross negligence. In the case of simple negligence, Colliers shall only be liable for the following, subject to a less-strict liability standard in accordance with the legal regulations:

- a) for damages arising from loss of life, physical injury or impairment of health,
- b) for damages resulting from the significant breach of a material contractual obligation (an essential obligation that needs to be met in order to properly and completely execute the contract and the fulfillment of which the contract partner relies on and is entitled to rely on); in such a case, the liability of Colliers is limited to the compensation of foreseeable damages that would typically be expected to occur. However, the liability is limited in this case to a maximum of € 100,000.00.

The foregoing limitations of liability also apply to breaches of obligation by or for the benefit of persons whose fault Colliers is responsible for in accordance with legal regulations.

10. Identification of Customer

The Customer knows that, pursuant to the provisions of the money laundering law (GwG), Colliers is obliged to verify the identity of their customers in case of a presentation of a contract matter or the intermediation of a principal purchase or lease contract (over 10,000 EUR net monthly lease). Further, the Customer knows that, pursuant to the money laundering law, he is obliged to give Colliers the information necessary therefor and, further, to immediately inform on changes occurring during the business relations.

The Customer is obliged to provide in time Colliers all necessary property information required by law (e.g. energy certificate). The Customer indemnify Colliers from all claims and costs arising out of the breach of duty.

11. Miscellaneous

If the Customer is an entrepreneur as defined according to § 14 German Civil Code (BGB), a legal entity under public law or a special fund under public law, place of fulfilment and the sole place of jurisdiction for all disputes directly or indirectly arising from the contractual relationship shall be the registered seat of the contracting branch. In all cases the Colliers is allowed to file a complaint at the general place of jurisdiction of the Customer. German law shall apply exclusively to this contract.

If one provision of these General Terms and Conditions shall be or become invalid wholly or partially or unenforceable, the validity of the remaining ones shall not be affected thereby. This provision shall be replaced by the legal provision. If there is no such legal provision, the invalid or unenforceable provision shall be replaced by a provision reaching the economic purpose as far as possible. The same applies with respect to the incompleteness of this provision.

The German version of these General Terms and Conditions shall prevail.

Colliers International Deutschland GmbH

Thum-und-Taxis-Platz 6

60313 Frankfurt

Phone: +49 69 7 19 19 20
info.colliers@colliers.com

Managing Director:

Julius Bender, Peter Bigelmaier, Stephan Bräuning, Michael Bräutigam, Ulf Buhlemann, Achim Degen, Anton Holler, Christian Kadel, Martin Klöble, Peter Kunz, Matthias Leube, Frank Leukhardt, Herwig Lieb, David Poremba, Felix von Saucken, René Schappner, Hermann Schnell, Wolfgang Speer, Matthias Stanke, Béla Tarcsay, Ignaz Trombello, Markus Wittmann, Kemal Zeyveli

HRB 108559, Court Frankfurt am Main