Allgemeine Geschäftsbedingungen der blackolive advisors GmbH
General Terms and Conditions of blackolive advisors GmbH

1. Grundlage und Geltungsbereich
Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln Grundsätzliches in der Zusammenarbeit mit uns und gelten sowohl für das erste Geschäft bzw. den ersten Kontakt als auch für alle weiteren – auch wenn sie nicht erneut zur Kenntnis gebracht werden. Ein Vertrag kommt zwischen Vollkaufleuten auch mündlich durch Beauftragung zum Tätigwerden zustande. Einer eventuellen Gegenbestätigung unter Bezugnahme auf eigene Geschäftsbedingungen wird hiermit widersprochen.

2. Angebote und Gewährleistung
Die Informationen in unseren Angeboten sind uns von Dritten übermittelt worden. Für deren Aktualität und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenvermietung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Eine eventuelle Haftungspflicht ist auf max. € 1.000.000 begrenzt.

3. Vertraulichkeit und Weiterreichung
Alle Informationen sind, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart ist, ausschließlich für unseren Vertragspartner bestimmt. Sollte durch die unbefugte Weitergabe von Informationen ein Vertrag zwischen Parteien zustande kommen, die nicht in einem Vertragsverhältnis mit uns standen, ist gleichwohl eine Provision verdient. Der die Informationen weitergebende Vertragspartner haftet uns gegenüber für die Zahlung der Provision.

4. Provisionsanspruch und Fälligkeit
Die Provision ist durch Nachweis einer Vertragsgelegenheit oder durch Vermittlung eines Vertrags verdient. Eine Mitursächlichkeit ist ausreichend. Sie ist 14 Tage nach Rechnungsstellung zzgl. Umsatzsteuer zur Zahlung fällig. Eventuell vertraglich vereinbarte Rücktrittsrechte für den Fall einer nicht fristgerechten Übergabe seitens des Vermieters sowie die gesetzlichen Rücktrittsrechte (§ 323 Abs. 1 BGB) führen nicht zu einer Aufschiebung der Provisionsfälligkeit. Ein Nachweis gilt als anerkannt, sofern nicht unverzüglich schriftlich Vorkenntnis geltend gemacht wird. Die Provision ist auch dann verdient, wenn ein anderer als der angebotene oder ein wirtschaftlich abweichender Vertrag auf Basis der angebotenen Vertragsgelegenheit zustande kommt sofern das Ziel der Beauftragung erfüllt ist. Die Provision ist durch den Empfänger der Maklerdienstleistung (i.d.R. der Mieter bzw. Käufer) zu zahlen, sofern nicht schriftlich eine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde.

5. Provisionssätze
Büroflächenmietverträge
- Verträge mit einer festen Laufzeit von bis zu 5 Jahren das 3,5-fache einer Bruttomonatsmiete
- Verträge mit einer festen Laufzeit von mehr als 5 bis einschließlich 9 Jahren das 4,5-fache einer Bruttomonatsmiete
- Verträge mit einer festen Laufzeit ab 10 Jahren das 5-fache einer Bruttomonatsmiete
- Verträge, welche durch z.B. einen Nachtrag prolongiert werden und deren Festlaufzeit sich hiernach um bis zu 5 Jahre verlängert, das 3,5-fache einer Bruttomonatsmiete
- Verträge, welche durch z.B. einen Nachtrag prolongiert werden und deren Festlaufzeit sich hiernach um mehr als 5 Jahre bis zu 10 Jahre verlängert, das 4,5-fache einer Bruttomonatsmiete
- Verträge, welche durch z.B. einen Nachtrag prolongiert werden und deren Festlaufzeit sich hiernach um 10 Jahre und mehr verlängert, das 5-fache einer Bruttomonatsmiete

Die Bruttomonatsmiete definiert sich als Nettomonatsmiete sämtlicher Flächen inkl. Stellplätze zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung bzw. Nebenkostenpauschale. Mietfreie Zeiten bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Sollte im Hauptmietvertrag eine Staffelmiete vereinbart sein errechnet sich die Provision auf Basis einer durchschnittlichen Bruttomonatsmiete über die Gesamtlaufzeit des Vertrags.

Folgegeschäfte innerhalb von 24 Monaten ab Rechtskraft des Erstgeschäfts werden entsprechend der vorgenannten Provisionssätze vergütet.

Kaufverträge und Übertragung von Gesellschaftsrechten
Bei An- und Verkauf von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Projekten und Gebäuden sowie bei Übertragung von Gesellschaftsrechten errechnet sich die Provision vom Gesamtkaufpreis inkl. aller Nebenleistungen wie folgt:
- Kaufpreis bis € 10,0 Mio. 5,0 %
- Kaufpreis ab € 10,0 Mio. 3,0 %

Erbbaurechtsverträge
Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten 5% des Vertragswertes, welcher sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses bestimmt zzgl. einer Provision gemäß der Staffel für Kaufverträge für den Wert der Aufbauten.

Eine eventuelle Individualvereinbarung ersetzt die vorgenannten Provisionssätze.

6. Tätigwerden für Dritte
Wir sind berechtigt für die Vertragsgegenseite – auch entgeltlich - tätig zu werden.

7. Sonstiges
Gerichtsstand ist Frankfurt am Main. Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Sollte eine der Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam 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 Bestimmung eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für die Unvollständigkeit dieser Bestimmungen.

1. Basis and scope
These General Terms and Conditions regulate fundamental matters in the cooperation with us and apply both to the first transaction or first contact as well as to all subsequent transactions or contacts – even if they are not brought to your attention again. A contract is concluded between full merchants also verbally by commissioning to act on behalf of a party. Any counter-confirmation with reference to its own terms and conditions is hereby rejected.

2. Offers and guarantee
The information in our offers has been disclosed to us by third parties. We assume no liability for their currency and correctness. They are subject to change and non-binding. Errors, interim leasing and prior sale are reserved. Any liability is limited to a maximum of € 1,000,000.

3. Confidentiality and disclosure
Unless otherwise agreed, all information is intended exclusively for our contractual partner. A commission is nevertheless earned should an agreement come into being between parties who were not in a contractual relationship with us as a result of the unauthorised forwarding of information. The contractual partner who forwards the information is liable to us for the payment of the commission.

4. Commission entitlement and due date
Commission is earned upon proof of a contractual opportunity or by mediation of a contract. Contributory causation shall suffice. Commission is due for payment 14 days after invoicing plus VAT. Any contractually agreed rights of rescission arising from the landlord's failure to hand over the premises by the agreed date, as well as any statutory rights of rescission under Section 323(1) of the German Civil Code (BGB), shall not defer the date on which the commission becomes due and payable. Proof is deemed to be accepted unless prior knowledge is immediately asserted in writing. The commission is also earned if a contract other than the one offered or an economically deviating one comes into effect which is based on the offered contract opportunity provided that the goal of the commissioning is met. The commission is payable by the recipient of the broker services (commonly tenant or purchaser) unless otherwise agreed in writing.

5. Commission rates
Lease agreements for office space
- For contracts with a fixed term of up to 5 years, the rate is 3.5 times the gross monthly rent
- For contracts with a fixed term of more than 5 years up to and including 9 years, the rate is 4.5 times the gross monthly rent
- For contracts with a fixed term of 10 years or more, the rate is 5 times the gross monthly rent
- Lease contracts, which e.g. are prolonged by an addendum and the fixed term is extended by up to 5 years, the commission rate is 3,5-times the gross monthly rent
- Lease contracts, which e.g. are prolonged by an addendum and the fixed term is extended by more than 5 years up to 10 years, the commission rate is 4,5-times the gross monthly rent
- Lease contracts, which e.g. are prolonged by an addendum and the fixed term is extended by 10 years or more, the commission rate is 5-times the gross monthly rent

The gross monthly rent is defined as the net monthly rent of all areas including parking spaces plus the advance payment of ancillary costs or ancillary cost lump sum. Rent-free periods are not taken into account in the calculation. If a graduated rent has been agreed in the main lease agreement, the commission is calculated based on an average gross monthly rent over the entire term of the contract.

Subsequent transactions within 24 months from the legal force of the first transaction will be remunerated in accordance with the above commission rates.

Purchase agreements and transfer of corporate rights
In the case of purchase and sale of property, rights equivalent to property, projects and buildings as well as in the case of transfer of corporate rights, the commission on the total purchase price including all ancillary services is calculated as follows:
- Purchase price up to € 10.0 million 5.0%
- Purchase price from € 10.0 million 3.0%

Leasehold contracts
If leasehold rights are ordered or transferred, 5% of the contract value, which is determined from the capitalization of the ground rent plus a commission in accordance with the scale for purchase contracts for the value of the superstructures.

Any individual agreement replaces the above commission rates.

6. Representing third parties
We are entitled to act on behalf of the other party to the contract – also in return for payment.

7. Miscellaneous
Place of jurisdiction is Frankfurt am Main. German law shall apply exclusively. Should one of the provisions of these General Terms and Conditions be or become invalid, this shall not affect the validity of the remaining provisions. This provision shall be replaced by the statutory provision. In the absence of such a provision, the invalid provision shall be replaced by a valid substitute provision which comes as close as possible to the intended economic purpose. The same applies to the incompleteness of these provisions.