

## 基本业务条款

### 前言

我方作为房地产中介机构以最为谨慎细致的方式履行我方的房地产中介工作，并且致力于维护我方委托方的利益。我方在《德国民法典》（BGB）第 652 条等条款以及经普遍认可的商业原则与习惯框架内履行相关业务行为，执行以德国不动产经济公司治理注册协会（ICG）相关规定为基础的企业价值管理体系，并且遵守本方所属的德国不动产联合会（IVD）制定的行业标准规定。在与我方委托方的法律关系往来中我方还将此处的《基本业务条款》（AGB）作为基础。它构成了房地产中介服务最重要的规则。

#### 第 1 条 保密性

我方的要约和信息均具有严格的保密性并且仅可被提供至我方指明的接收人和委托方。仅在获得我方书面许可的情况下方可将相关信息提供给第三方。擅自泄露保密信息的情况下我方有权索要约定金额的罚金，并且其他的损失赔偿请求权不受此影响。

#### 第 2 条 预先知悉

若我方要约预先已被知悉，则应当在送达后 8 日内将相关情况告知我方并且证明对应的信息来源。

#### 第 3 条 中介费金额

若不动产项目说明中未另行规定或未作出另行约定，则应将中介费支付至我方：

购置与出售：

##### a.

针对房屋及地产的购置与出售（不动产交易）— 在德国北莱茵-威斯特法伦州和莱茵兰-普法尔茨州注册的不动产交易：

向买方及卖方各收取 3%；在德国其他地区及国外：

向买方收取 5%，分别按照买方根据买卖合同规定须履行的支付总额计算（尤其包含不动产售价、买方承担的债务及附加偿付）

##### b.

针对公司股份接收和企业收购等（股权交易）：向受让方收取 5%，计算基础与 a 项相同。

##### c.

针对项目合同、产销/供销合同或总承包商合同/总开发商合同等：分别向委托方和被委托方收取相当于须由项目合同、产销/供销合同或总承包商合同/总开发商合同中委托方支付的薪酬总额 3% 的中介费。计算基础与 a 项相同。

##### d.

针对地上权：

分别向地上权受让人和地上权出让人收取 3%，计算基础为土地和可能存在的地上建筑的市场价。

##### e.

针对优先购买权、选择权和类似权利的授予（特定情况下在第 a 至 d 项规定的中介费基础上额外计算）：向权利人收取 1%，计算基础为以出租、抵押、租赁等方式进行交易的不动产项目的市场价值（在不动产项目说明中未另行规定或未另行约定的情况下，应分别由承租方/承包方/租用方向我方支付）。

##### f.

针对如下合同：

- 合同有效期 5 年以内的：3 个月租金
- 合同有效期 5 年以上的：4 个月租金

若承租方/承包方/租用方的选项权或类似权利的有效期限得到延长，则选项权或类似权利的期限被视为 f 项意义上的合同有效期，无论权利的实际行使情况如何（例如 3 年有效期加 3 年选项权期限 = 6 年有效期）

第 f 项意义上的月租金包括合同约定的具有货币价值的偿付，但使用成本、附加成本或增值税除外。分级式租金情况下的月租金为合同有效期内的平均月租金。

免租金的时间和各类奖励在计算中介费时不会被扣除。

所有中介费均须附加相应的法定增值税。若税率发生变化，中介费金额将相应调整。

#### 第 4 条 中介费请求权的产生与支付期限

“一旦主体合同通过我方的中介服务以及/或者核证工作得以订立，则我方拥有中介费请求权。”

中介费的支付期限始于账单开具之日并且须在 8 日内完成支付。

若账单在中介费请求权产生之前被开具，则中介费支付期限在中介费请求权产生后正式开始并且可履行支付。

若主体合同按照其他的条款完成订立但经济成效与我方要约无本质区别，则我方的中介费请求权不受此影响。

#### 第 5 条 委托方的信息义务

我方有权出席合同签署仪式；委托方有义务及时告知我方签署合同的地点和时间。

委托方有义务立即告知我方主体合同的成功订立并立即向我方提供一份合同副本以及所有其他相关的补充协议。

若委托方放弃签订合同的意图，则委托方有义务立即以书面形式告知我方。

若通过我方的核证工作和/或中介服务展开直接谈判，则应关联到我方的中介服务工作。谈判内容应被立即以书面形式主动地提供至我方。

#### 第 6 条 责任与损失赔偿

我方的要约和信息以第三方提供的资讯为基础。若未明确地另行约定，则我方将不会对此类资讯进行审核并且不为此承担任何责任。

针对我方的损失赔偿请求权均被排除在外，但蓄意行为或严重过失行为除外。本规定不适用于对他人生命、身体与健康的侵害导致的责任。

若委托方未履行合同规定义务，则我方有权索要已产生的垫款、费用和时间成本的补偿。

损失赔偿和付出补偿主张的时效年限为 3 年，从请求权产生之日开始计算。

#### 第 7 条 双方服务行为

我方有权同时对合同的另一方提供服务，其中包括有偿服务。

#### 第 8 条 最终规定

针对中介服务合同唯适用德意志联邦共和国的相关法律，《联合国国际货物销售合同公约》不具有适用性。

对于本《基本业务条款》、中介服务合同以及书面形式规定的废除、变更或补充须以书面形式作出声明。

对于中介服务合同的解除须以书面形式作出声明。

对于完全资质工商业者的履行地为德国杜塞尔多夫市，拥有地域管辖权的法院为杜塞尔多夫市法院。

若我方《基本业务条款》或中介服务合同中的某一部分无效，则其他部分规定的效力不受此影响。对于无效条款或规定中的漏洞应当以尽可能接近合同各方本意的新条款取而代之。

若我方委托方的《基本业务条款》与我方的规定有不符之处，则仅在艾恩格维特不动产有限两合公司（Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG）对此以书面形式明确表示认可的情况下，委托方的《基本业务条款》方具有适用性。否则，在艾恩格维特不动产有限两合公司（Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG）未明确反对的情况下，委托方的《基本业务条款》同样不具有适用性。

本《基本业务条款》具体内容以德语原版为准，而非中文译本。