



**Attraktor e.V. c/o Chaos Computer Club e.V.**  
Herr Reichert / Herr Hallberg  
Lokstedter Weg 72  
20251 Hamburg  
Telefon: +49-40-401801-4602

12. Oktober 2009  
Tel. +49 (0) 40/80 79 80 60  
info@areal-immobilien.com

### Angebotsanschreiben + Allgemeine Geschäftsbedingungen

Sehr geehrter Herr Reichert,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir bieten Ihnen, gemäß unseren umseitigen allgemeinen Geschäftsbedingungen, wunschgemäß folgende Liegenschaften zur Anmietung bzw. zum Kauf an:

- **Spaldingstraße 74**

Alternativobjekte:

-

Wir bedanken uns außerordentlich für das von Ihnen unserem Hause gegenüber entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns ein Ihren Wünschen entsprechendes Angebot zu offerieren. Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision beträgt bei Abschluss eines Mietvertrags 3,0 Bruttomonatsmieten (Nettomonatsmiete + Nebenkostenvorauszahlung bzw. Nebenkostenpauschale) zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Etwa gewährte mietfreie Zeiten ermäßigen die Bemessungsbasis der Provision nicht. Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete über die vorgesehene Vertragslaufzeit als Bemessungsbasis der Provision maßgebend. Von der vorgenannten Provisionsregelung sind die mit dem Zusatz provisionsfrei aufgeführten Objekte bzw. Projekte ausgenommen (bei Mietvertragslaufzeiten von mind. 5 Jahren), da wir in diesem Fall vom Vermieter honoriert werden.

Für weitere Informationen sowie zu Besichtigungen der Objekte stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Alexander Mihailovic

Anlage:

- Allgemeine Geschäftsbedingungen + Exposé

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Areal Immobilien

## 1 Angebote

Unsere Angebote liegen die uns erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

## 2 Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Kunden bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Gibt der Kunde unser Angebot oder unsere Informationen an Dritte weiter und schließt der Dritte aufgrund dessen einen Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Kunde zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf Grundlage dieser Bedingungen. Ein weiter gehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt hiervon unberührt.

## 3 Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Hauptvertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen aufgrund dieser Tätigkeit zustande kommen (Folgegeschäfte). Der Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung lässt unseren Provisionsanspruch unberührt. Dasselbe gilt, wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern dieses aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder in deren Verantwortungsbereich liegenden Gründen ausgeübt wird. Der Provisionsanspruch bleibt im Falle nachträglicher Unwirksamkeit des Hauptvertrages aus Gründen, die nicht in dem Verantwortungsbereich des Maklers liegen, unberührt. Der Provisionsanspruch entsteht insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Geschäftsanteilen statt Objekt und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.

## 4 Fälligkeit des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages bzw. durch Zuschlagserteilung durch Versteigerung fällig. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. über dem Basiszinssatz fällig. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrages ohne unsere Teilnahme, so ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages zur Berechnung des Provisionsanspruches zu erteilen. Auf unser erstes Verlangen hin ist der Kunde verpflichtet, uns eine einfache Abschrift des Hauptvertrages zu überlassen.

## 5 Provisionsätze

Für unsere Tätigkeit gelten nachstehende Provisionsätze zwischen dem Kunden und uns als vereinbart und sind von diesem mit Entstehen unseres Provisionsanspruches gemäß Ziff. 3 an uns zu zahlen. Die Berechnung der Provision erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen:

### 5.1 Kauf

Bei Grundstückskäufen erfolgt die Berechnung auf Basis des vereinbarten Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen. Von diesem ermittelten Wert beträgt die Berechnungsbasis 5,25 % und ist vom Kunden an uns zu zahlen.

### 5.2 Erbbaurecht

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten erfolgt die Berechnung auf Basis des Grundstückswertes und des Wertes vorhandener Aufbauten und Gebäude. Von dem hierüber ermittelten Wert beträgt die Berechnungsbasis 5,25 % und ist vom Kunden an uns zu zahlen.

### 5.3 Übertragung von Gesellschaftsrechten

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten erfolgt die Berechnung auf Basis des Vertragswertes. Von dem hierüber ermittelten Wert beträgt die Berechnungsbasis 5,00 % und ist vom Kunden an uns zu zahlen. Vertragswert im Sinne dieser Regelung ist der jeweilige Grundstückswert.

5.4 Bestehen hinsichtlich des verkauften Grundstücks in den vorstehenden unter Ziff. 5.1 bis 5.3 genannten Fällen vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Abreden, welche die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks, das heißt insbesondere, aber nicht abschließend, Generalübernehmer-, Generalunternehmerverträge, sämtliche Bau- und Architektenleistungen betreffen (Projektierung), so wird der wirtschaftliche Wert dieser Projektierung bei der Berechnung der Provision zum vereinbarten Grundstückskaufpreis, dem Wert des Erbbaurechtes oder dem Vertragswert bei der Übertragung von Gesellschaftsrechten hinzugerechnet.

## 5.5 An- und Vorkaufsrecht

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten beträgt die Provision 1 % des ermittelten Wertes und ist vom Kunden an uns zu zahlen. Die Berechnung des Wertes erfolgt auf Basis des Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen.

## 5.6 Vermietung und Verpachtung

- Bei Verträgen mit einer Laufzeit von unter 10 Jahren beträgt die Provision 3,0 Bruttomonatsmieten (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) zahlbar durch den Kunden.
- Bei Verträgen mit einer Laufzeit von 10 Jahren und mehr beträgt die Provision 3,0 Bruttomonatsmieten (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) zahlbar durch den Kunden.
- Bei Vereinbarung von Optionen – auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist – hinsichtlich Fläche oder Laufzeit bzw. bei Vormietvereinbarungen unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit und von vorstehenden Provisionsätzen erhöht sich die Provision um eine weitere halbe Bruttomonatsmiete (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) zahlbar durch den Kunden= 0,5 Bruttomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.
- Für die Ermittlung der Provisionshöhe gemäß vorstehenden Bestimmungen wird bei Vereinbarung einer Staffelmiete als Bruttomonatsmiete (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) die aus der Gesamtfestlaufzeit des Mietvertrages berechnete durchschnittliche monatliche Mietzahlung zugrunde gelegt.
- Bei der Berechnung der Bruttomonatsmiete (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) bleiben Zeiten, während derer keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist, unberücksichtigt.
- Die vorstehenden Bestimmungen gelten bei Abschluss eines Pachtvertrages entsprechend. Die vorstehend genannten Provisionsätze verstehen sich jeweils zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

## 5.7 Versteigerung / Zwangsversteigerung

Erfolgt aufgrund des Nachweises der Firma Areal Immobilien der Erwerb eines Objektes im Zwangsversteigerungsverfahren, so hat der Erwerber eine Courtage in Höhe von 5,25% des gezahlten Versteigerungserlöses zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen, sofern nicht eine andere Regelung getroffen oder eine dem käuflichen Erwerb gleichwertige Vereinbarung geschlossen wurde.

## 6 Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

## 7 Haftungsausschluss

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Grundstückseigentümer. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben wird nur für Fälle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens übernommen. Bei Vertragsverletzungen ist die Haftung für fahrlässiges Verhalten des Maklers, dessen gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Bei Vertragsschluss mit einem Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist die Haftung auf vertragstypische und vorhersehbare Schäden begrenzt, soweit diese nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden und soweit diese nicht auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht beruhen. Etwaige Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruches, spätestens jedoch 5 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages.

## 8 Kundenidentifikation

Dem Kunden ist bekannt, dass wir gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) zur Identifikation unserer Kunden verpflichtet sind. Darüber hinaus verpflichtet das GwG den Kunden, uns die dafür notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie Änderungen, die sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergeben, unverzüglich mitzuteilen.

## 9 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Hamburg.

## 10 Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Regelungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle eventueller unwirksamer oder nichtiger Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen.



## Vermietungsexposé Bürofläche



# Spaldingstraße 74 / Spaldinghof 20097 Hamburg Hammerbrook

Das vorliegende Exposee soll dazu dienen, Ihnen eine Übersicht über die wesentlichen Rahmenbedingungen des Objekts zu geben. Weitere Objektunterlagen wie Grundrißpläne, Grundbuchauszug, Mietverträge, etc. können wir Ihnen selbstverständlich kurzfristig zur Verfügung stellen.



Büroflächen	Mietbereich	Flächengröße ca.	Mietpreis ab €/m <sup>2</sup> /mtl.	Nebenkosten- vorauszahlung €/m <sup>2</sup> /mtl.
1. Obergeschoss	400m <sup>2</sup> +281m <sup>2</sup>	681,00 m <sup>2</sup> (teilbar)	8,40	2,00
1. Obergeschoss	1030	182,00 m <sup>2</sup>	8,40	2,00
2. Obergeschoss	2060	125,00 m <sup>2</sup>	8,40	2,00
3. Obergeschoss	3130	115,00 m <sup>2</sup>	8,40	2,00
3. Obergeschoss	3062	32,00 m <sup>2</sup>	8,40	2,00
4. Obergeschoss	4130	114,00 m <sup>2</sup>	8,40	2,00
4. Obergeschoss	4100	156,00 m <sup>2</sup>	8,40	2,00

Lagerflächen	Mietbereich	Flächengröße ca.	Mietpreis ab €/m <sup>2</sup> /mtl.	Nebenkosten- vorauszahlung €/m <sup>2</sup> /mtl.
3. Obergeschoss	Lastenaufzug	64,00 m <sup>2</sup>	5,00	1,00

Tiefgaragenplätze	PKW-Stellplätze mit Zuordnung zu den einzelnen Etagen.	TG: 125,00 €/Stellplatz/Monat TG: 85,00 €/Stellplatz/Monat
-------------------	--	---

### zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

Die Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt. Dieses Mietangebot ist freibleibend. Zwischenvermietung und Irrtum sind vorbehalten. Die enthaltenden Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

- Repräsentatives und modernisiertes Bürogebäude in zentraler Lage
- hoher Ausstattungskomfort
- öffentliche Verkehrsmittel in naher Umgebung
- Flexible Raumaufteilung
- Ausbau nach Mieterwunsch





### **Objektbeschreibung:**

Das Bürohaus verfügt über einen sehr repräsentativen Eingangsbereich, 2 Personenaufzüge, 2 Lastenaufzüge mit je 3 t Traglast und Ladezonen sowie ein öffentliches Parkhaus. Die Büroflächen sind sehr effizient und flexible gestaltet. Das Gebäude wurde komplett saniert. Die Ausstattung entspricht modernsten Büroanforderungen und erfüllt höchste Qualitätsansprüche. Nur 400 m von dem U-Bahnhof Steinstraße und 800 m vom Hauptbahnhof / Chilehaus / Berliner Tor in der immer beliebter werdenden City-Süd. Personen- und Lastenaufzüge, Laderampe, Ebenerdige und Tiefgaragen - PKW-Stellplätze für Mieter und Kunden stehen ausreichend zur Verfügung. Aufteilung und Ausstattungsänderungen weitestgehend nach Ihren Wünschen möglich. Heiz- und Betriebskosten incl. Entlüftung nur € 1,85 m<sup>2</sup>.

### **Ausstattungsmerkmale:**

- gute natürliche Belichtung / EDV-Gerechte Beleuchtung
- Textilbodenbelag
- Kabelkanäle
- Pantry
- separate Sanitäreinheiten
- Personen- und Lastenaufzüge, Laderampe
- schallisolierte Fenster
- Entlüftung
- Tiefgarage PKW-Stellplätze

### **Lagebeschreibung:**

Die angebotenen Büroflächen befinden sich in zentrumsnaher Lage der City-Süd. Das moderne Bürogebäude ist sehr vorteilhaft und zentral gelegen. Der Hamburger Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Anbindung an die Bundesautobahn A1, A7 und A 24 ist sehr gut.

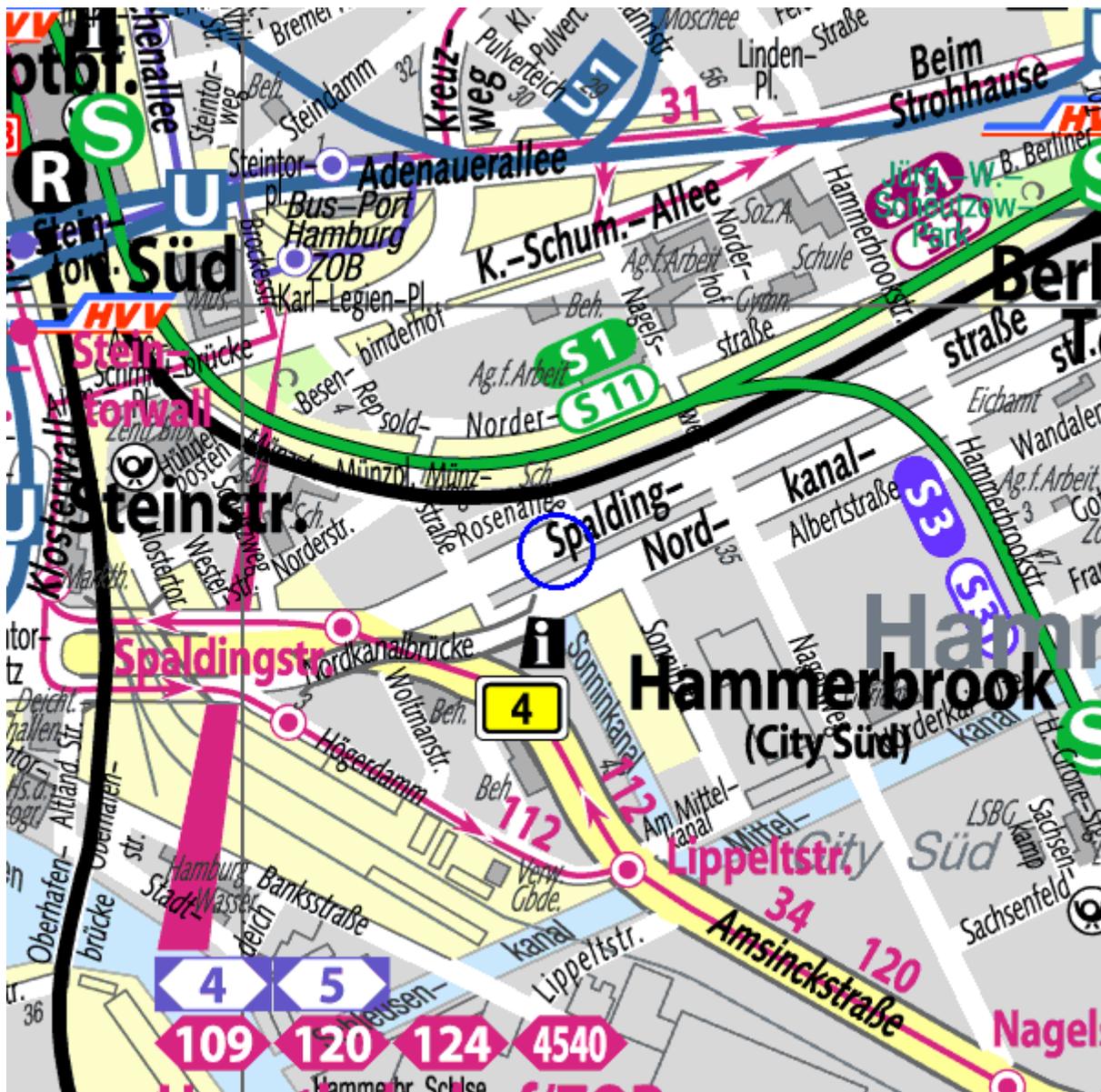


**Geschäftsbedingungen:** Unsere Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe – auch auszugsweise – an Dritte ohne unsere Zustimmung haftet der Weitergebende für die volle Courtage, wenn ein Vertrag zustande kommt. Die Angebote basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden etc.) und sind freibleibend. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht, kommt ein Maklervertrag zustande. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil als Makler tätig zu sein. Die Courtage ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig. Sie ist allein vom Käufer/ Mieter an uns zu zahlen. Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Hamburg.



**Bildmaterial:**





**Courtage:** Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision beträgt bei Abschluss eines Mietvertrages 3,0 Bruttomonatsmieten (Nettomonatsmiete + Nebenkostenvorauszahlung bzw. Nebenkostenpauschale zzgl. evtl. Stellplatzkosten) zuzüglich Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe und ist vom Mieter an uns zu zahlen. Diese Provision ist bei Abschluss eines Vertrages verdient und zahlbar.

Für Fragen, weiterreichende Informationen, sowie für eine Besichtigung, steht Ihnen unser Vermietungsteam selbstverständlich gerne jederzeit zur Verfügung.

Areal Immobilien  
 Große Bleichen 21  
 20354 Hamburg



Telefon: 0049 – 40 – 80 79 80 60  
 Fax: 0049 – 40 – 80 79 80 61  
 E-Mail Anfrage: info@areal-immobilien.com