

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

## I. Allgemeiner Teil

### 1. Präambel

Die Real Exchange AG (REAX) ist eine Aktiengesellschaft (AG) deutschen Rechts mit Sitz in Hamburg. Sie verfügt über eine von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilte Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes (KWG) für "Anlagevermittlung" gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1 KWG und "Anlageberatung" gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1a KWG. Die REAX verfügt zudem über eine Erlaubnis als Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit der REAX bildet die Vermittlung von erstmalig begebenen Anteilen und Aktien an offenen und geschlossenen Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie die Vermittlung derartiger Anteile und Aktien im Sekundärmarkt. Bei den Anteilen und Aktien handelt es sich überwiegend um solche von in- und ausländischen Spezial-AIF, deren Anteile nur von professionellen Kunden bzw. Anlegern im Sinne von § 67 Abs. 2 und Abs. 6 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) bzw. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden dürfen. Dienstleistungen gegenüber Privatkunden im Sinne von § 67 Abs. 3 WpHG einschließlich so genannter semiprofessioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB werden nicht angeboten und erbracht.

Neben der Anlagevermittlung erbringt die REAX als weitere Finanzdienstleistung die Anlageberatung gegenüber professionellen Anlegern. Eine Anlageberatung erfolgt nur gegenüber solchen Kunden, mit denen ein entsprechender separater Vertrag besteht.

### 2. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke dieser AGB bezeichnet der Ausdruck:

**"Anleger"**: die Partei, welche Anteile oder Aktien an Investmentvermögen über den Primärmarkt zeichnet oder über den Sekundärmarkt erwirbt oder verkauft (Anteilscheinkauf) oder für ein Investmentvermögen direkt oder indirekt Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte o.ä. erwirbt (Asset oder Share Deal);

**"Emittent" oder "Fondspartner"**: den Asset Manager oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) oder den einem vergleichweisen Alternativen Investment Fund Manager (AIFM), der bzw. die das Investmentvermögen auflegt, einschließlich Personen mit vergleichbarer Funktion im Ausland. Asset Manager/Portfoliomanager, die im Zuge eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Verwaltung eines Investmentvermögens beauftragt sind, werden gleichermaßen als "Emittent" bezeichnet;

**"Kunde"**: den Emittenten oder Fondspartner, bzw. den Anleger;

**"Angebot"**: entweder die angebotenen Immobilien oder grundstücksgleichen Rechte o.ä. (Asset Deal), die Anteile an einer Immobiliengesellschaft (Share Deal) oder die Anteile an einem Investmentvermögen (Anteilscheinkauf);

**"Vertriebsvereinbarung"**: eine die Vertriebstätigkeiten regelnde Vereinbarung zwischen dem Emittenten oder Fondspartner und der REAX auf dem Primärmarkt oder zwischen dem (verkaufenden oder erwerbenden) Anleger und der REAX auf dem Sekundärmarkt;

**"Primärmarkt"**: alle Nachweis- oder Vermittlungstätigkeiten von neu emittierten Anteilsscheinen bzw. Beteiligungen an Investmentvermögen (d.h. Neuemissionen oder Erweiterungen) im Auftrag des Emittenten oder Fondspartners;

**"Sekundärmarkt"**: alle Nachweis- oder Vermittlungstätigkeiten bezüglich bestehender Anteilsscheine bzw. Beteiligungen an Investmentvermögen im Auftrag des Anlegers;

**"Vermittlungs-/Beratungsvertrag"**: regelt die Dienstleistung zwischen dem kaufenden oder verkaufenden Anleger und der REAX bei dem Erwerb von Anteilen (über den Primärmarkt oder Sekundärmarkt) oder für ein Investmentvermögen (Asset oder Share Deal).

### 3. Geltungsbereich

Die AGB werden Bestandteil eines jeden Vertrags, in welchem sich die REAX zu Leistungen gegenüber Kunden verpflichtet, falls nicht individualvertraglich abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB von Kunden werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, sofern die REAX ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich in dem Vertrag zustimmt (Ausschließlichkeit).

Jegliche vertragliche Vereinbarung mit dem Kunden steht in der nachfolgend dargestellten Geltungsreihenfolge:

- die jeweils letzte Version des (Individual-) Vertrags inklusive seiner Anlagen, etwaigen Nebenabreden und Nachträgen;
- diese AGB mit der Maßgabe, dass die Regelungen unter II. und III. der AGB dem allgemeinen Teil unter I. der AGB vorgehen, soweit diese voneinander abweichen;
- die gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht durch vorgenannte Regelungen zulässigerweise geändert.

### 4. Vertragsgegenstand

Die REAX schuldet nur die im Vertrag vereinbarte (Finanz-) Dienstleistung und nicht einen wirtschaftlichen Erfolg, insbesondere keine bestimmte Performance des Investmentvermögens oder (positive) Wertentwicklung der Immobilie(n). Die Erstellung eines Werks oder die Herbeiführung eines Erfolgs ist nur dann geschuldet, wenn dies individualvertraglich vereinbart wird. Abweichend von § 613 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist die REAX berechtigt, Dritte mit der vertraglich bestimmten Leistung zu beauftragen.

Von Dritten erteilte Auskünfte, Informationen und Unterlagen, welche die REAX an ihre Kunden übermittelt, prüft die REAX nur, wenn und soweit dies vereinbart oder gesetzlich erforderlich ist.

Die REAX wird die Sorgfalt ausüben, die für ein qualifiziertes Mitglied ihrer Berufssparte angemessen und üblich ist. Die REAX ist kein Vertreter, Gehilfe oder Mitarbeiter eines Kunden und wird sich auch nicht als ein solcher darstellen, es sei denn ist besteht eine separate Vollmacht, welche der Gegenseite zur Kenntnis gebracht worden ist.

Vergütungen und sonstige vom Kunden geschuldete Zahlungen sind, sofern nicht anders vereinbart oder nicht umsatzsteuerbefreite Leistungen betreffend, zuzüglich der jeweils anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 % an die REAX zu zahlen.

Die REAX wird keine Kundengelder oder Kundenfinanzinstrumente in Empfang nehmen oder halten.

### 5. Mitwirkungspflichten

Der Kunde hat der REAX die Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Identifizierung nach anwendbaren Geldwäscheregelungen erforderlich sind. Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen, hat der Kunde diese Änderungen unverzüglich der REAX anzuzeigen. Der Kunde hat gegenüber der REAX offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die

Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will. Mit der Offenlegung hat er der REAX auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen.

Der Kunde hat der REAX zudem unverzüglich mitzuteilen, sollte er nicht mehr als professioneller Kunde i.S.d. 67 Abs. 2 und Abs. 6 WpHG qualifizieren oder Umstände in seiner Person entstehen, welche sonst Anlass zu einer Überprüfung der Kundenqualifikation durch die REAX geben können. Die REAX ist berechtigt so lange von der zuletzt ermittelten Kundenqualifikation auszugehen, wie ihr keine anderweitigen Informationen vorliegen.

Der Kunde hat die REAX über einen Provisionsanspruch unverzüglich zu informieren.

## **6. Vertraulichkeit**

Sämtliche Informationen, welche die REAX dem Kunden mitteilt sind ausschließlich für den jeweils adressierten Kunden bestimmt. Der Kunde, seine Organe, Vertreter, Mitarbeiter und Berater sind verpflichtet, diese Informationen vertraulich zu behandeln. Die Organe, Vertreter, Mitarbeiter und Berater des Kunden werden von ihm zur Verschwiegenheit verpflichtet, soweit diese mit den Informationen in Berührung kommen bzw. von ihnen Kenntnis erlangen, es sei denn, diese sind bereits von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet oder haben bereits eine entsprechende Verschwiegenheitserklärung abgegeben.

Dem Kunden ist es ausdrücklich untersagt, die o.g. Informationen ohne ausdrückliche Zustimmung der REAX, die zuvor von REAX in Textform erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben oder in sonstiger Weise zur Verfügung zu stellen sowie die vertraulichen Informationen anders als ihrem Sinn und Zweck entsprechend zu verwenden. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, einen Vermittlungsvertrag oder Immobilienkaufvertrag mit einem anderen (dritten) Kunden, z.B. einem Emittenten, ab, so ist der (erstere, d.h. weitergebende) Kunde verpflichtet, der REAX die mit ihr vereinbarte Vergütung zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit anwendbar) von derzeit 19 % zu entrichten.

Der Kunde stellt die REAX von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, welche diese Dritten wegen etwaiger Fehlinformationen oder der Verletzung von (Schutz-) Rechten Dritter in Verbindung mit der durch den Kunden vertragswidrig erfolgten Veröffentlichung der o.g. Informationen geltend machen.

## **7. Haftungsbeschränkung**

Die REAX haftet unbeschränkt nur für solche Schäden, die ein gesetzlicher Vertreter, Arbeitnehmer oder ein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht. Dies gilt nicht für grob fahrlässige Pflichtverletzungen eines einfachen Erfüllungsgehilfen.

Im Übrigen ist die Haftung der REAX für Schäden, die sie, ihre gesetzlichen Vertreter, Arbeitnehmer und Erfüllungsgehilfen verursachen, auf eine Gesamtsumme in Höhe von 3.000.000 € beschränkt, sofern zwischen den Parteien nichts Abweichendes vereinbart worden ist.

Soweit Schadensersatzansprüche gegen die REAX ausgeschlossen oder beschränkt sind, gilt dies auch im Hinblick auf die persönliche Haftung ihrer gesetzlichen Vertreter und Arbeitnehmer.

Die vorgenannten Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für die Verletzung von Kardinalpflichten, worunter solche Pflichten fallen, deren Verletzung den Vertragszweck gefährden würde und auf deren Erfüllung der Kunde berechtigterweise vertrauen darf.

Die Informationsunterlagen in der jeweiligen Transaktion werden von der REAX auf der Grundlage der Informationen des Fondspartners und/oder des Anlegers erstellt (Fondspreis-Einschätzungen) und basieren auf Informationen und Quellen, welche die REAX für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit sie keine Gewähr übernimmt. Berechnungen, Annahmen und Schätzungen für die Zukunft sind ohnehin unverbindlich.

Die Informationen in den Informationsunterlagen sind ausschließlich zu Informationszwecken erstellt, um die Transaktionsobjekte und -produkte darzustellen und näher zu erläutern. Diese sollen dem Kunden lediglich als Entscheidungshilfe für die Frage dienen, ob er grundsätzliches Interesse an diesen Objekten und hierauf bezogenen Produkten hat und mit einer eigenen sorgfältigen Prüfung beginnen möchte. Die Informationsunterlagen sind keine Grundlage für eine Investitionsentscheidung. Sie ersetzen nicht die notwendige Prüfung der darin enthaltenen und sonst erhältlichen Angaben, Aussagen und Beurteilungen durch eine von dem Kunden selbst durchzuführende Prüfung, die alleinige Grundlage der Transaktionsentscheidung sein muss. Ansprüche gleich welcher Art, insbesondere auf Schadensersatz oder Auskunftserteilung wegen unvollständiger oder unrichtiger Angaben, werden durch die Überlassung der Verkaufsunterlagen nicht begründet.

Die Informationsunterlagen enthalten oder begründen auch keine Zusicherungen oder Garantien, auf die eine Haftung gestützt werden könnte. Gleiches gilt für sonstige Informationen im Zusammenhang mit den Informationsunterlagen, die dem Kunden mündlich oder schriftlich mitgeteilt werden.

Die Verpflichtung zur Zur-Verfügung-Stellung gesetzlich vorgesehener Verkaufsunterlagen und insbesondere der produktbezogenen gesetzlichen Dokumente (z.B. § 307er-Dokument) bleibt unberührt.

Die produktbezogenen gesetzlichen Dokumente werden von Dritten erstellt. Die REAX übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in diesen Dokumenten enthaltenen Informationen. Weiter können sich die den produktbezogenen Dokumenten zugrundeliegenden Parameter ändern, so dass nicht auszuschließen ist, dass die dort enthaltenen Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können und/oder überholt sind.

## **8. Schlussbestimmungen**

Ohne eine vorherige Zustimmung in Textform ist eine vollständige oder teilweise Abtretung von Rechten an Dritte durch den Kunden unzulässig.

Sollte eine der Bestimmungen dieser AGB ungültig sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

Änderungen und Ergänzungen, einschließlich dieser Klausel, bedürfen der Textform.

Diese AGB unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag ergeben, ist, soweit zulässig, Hamburg.

## II. Besondere Bestimmungen zwischen Fondspartnern und REAX

Die Leistungen zwischen einem Fondspartner und der REAX auf dem Primärmarkt für die Platzierung von Anteilen oder Aktien an Investmentvermögen oder die Vermittlung oder den Nachweis von Verträgen über Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte (*Asset Deal*) bzw. Anteilen an Immobiliengesellschaften (*Share Deal*) bedürfen eines separaten Vertrages.

## III. Besondere Bestimmungen zwischen Anlegern und REAX für die Erbringung von Anlagevermittlungs- und -beratungstätigkeiten im Primär- oder Sekundärmarkt

### 1. Kundenkategorie

Die REAX tritt nur in Geschäftsbeziehungen mit professionellen Kunden im Sinne von § 67 Abs. 2 und Abs. 6 WpHG bzw. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB ein bzw. unterhält nur Geschäftsbeziehungen mit dieser Kundenkategorie. Geschäftsbeziehungen mit Privatkunden im Sinne von § 67 Abs. 3 WpHG (einschließlich semiprofessionellen Anlegern im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB) werden nicht begründet oder aufrechterhalten.

Wünscht ein Anleger die Behandlung als Privatkunde, wird die Geschäftsbeziehung nicht eröffnet bzw. eine bestehende Geschäftsbeziehung beendet. Das gleiche gilt, wenn ein Kunde nicht mehr die Eigenschaft als professioneller Kunde erfüllt und die REAX hiervon erfährt; auf die Mitwirkungspflichten des Kunden bei Änderung der Umstände, die zur Kundeneinstufung als professioneller Kunde geführt haben, wird hingewiesen.

Mit der Qualifizierung als professioneller Kunde gelten bestimmte Schutzvorschriften des WpHG nicht oder nur eingeschränkt. Dies gilt insbesondere für abweichende Faktoren im Rahmen der kundengünstigen Ordervermittlung, der Geeignetheitsprüfung und -erklärung sowie in Bezug auf den Kostenausweis.

### 2. Anlageberatung

Die Anlageberatung wird nicht als unabhängige Honorar-Anlageberatung erbracht. Das Anlageberatungsspektrum beschränkt sich auf Anteile an Investmentvermögen. Eine Anlageberatung erfolgt nur gegenüber solchen Emittenten oder Anlegern, mit denen ein Vertriebs- und/oder Vermittlungsvertrag besteht.

Die REAX kann im Rahmen ihrer Dienstleistung (einschließlich Anlageberatung) Zuwendungen entgegennehmen und einbehalten und der Kunde verzichtet auf die Ausübung eines etwaigen Herausgabeanspruchs. Eine regelmäßige Eignungsbeurteilung wird durch die REAX nicht erbracht.

### 3. Vermittlungs-/Beratungsvertrag

Die nachfolgenden Regelungen gelten nur im Rahmen eines Vermittlungs-/Beratungsvertrags zwischen dem (kaufenden oder verkaufenden) Anleger und der REAX. Die Leistung bezieht sich auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Objekten in Form eines *Asset/Share Deals* oder eines *Anteilscheinverkaufs* bzw. den Nachweis und/oder die Vermittlung eines Kaufvertrags.

Vorrangig gelten die laut Angebot/Vertrag oder sonstiger Korrespondenz vereinbarten Regelungen, insbesondere in Bezug auf die Höhe der zu zahlenden Vermittlungsprovisionen.

Vermittlungsprovisionen für Kaufverträge sind, sofern nicht anders vereinbart, verdient nach dem wirksamen Zustandekommen eines nachgewiesenen und/oder vermittelten *Asset/Share Deals* oder *Anteilscheinverkaufs* und zahlbar 14 Tage nach Rechnungsstellung durch die REAX.

Die REAX ist berechtigt, soweit aufsichtsrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen, auch für die jeweilige Gegenpartei des Kunden entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Soweit dem Anleger vorgestellte Angebote als "provisionsfrei" gekennzeichnet sind, wird die REAX ausschließlich von der Gegenseite vergütet und eine Vermittlungsprovision bei Nachweis oder Vermittlung eines derartigen Angebots nicht von der Partei geschuldet, welche die Information erhalten hat, dass die Leistungen der REAX für sie provisionsfrei ist. Weitergehende Informationen sind dem Dokument [Interessenkonflikte] zu entnehmen.

Für das Vorliegen einer Vermittlungsleistung genügt Mitursächlichkeit der Tätigkeit der REAX. Der Vermittlungsprovisionsanspruch besteht auch, wenn ein wirtschaftlich gleichwertiger Kaufvertrag abgeschlossen wird. Wirtschaftlich gleichwertig ist ein Vertrag insbesondere dann, wenn er mit abweichenden Regelungen oder anders als der ursprüngliche vorgesehene Kaufvertrag zustande kommt, aber mit dem angestrebten Geschäft im Übrigen (insbesondere hinsichtlich des Transaktionsgegenstands) grundsätzlich identisch ist und in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angestrebten Geschäft abweicht (z.B. *Asset/Share Deal* oder *Anteilscheinverkauf*).

Vorkenntnisse von nachgewiesenen Angeboten hat der Kunde der REAX unverzüglich, spätestens innerhalb von zehn Werktagen nach dem Nachweis durch die REAX, mitzuteilen.