VELEPOSLANSTVO REPUBLIKE HRVATSKE BERLIN
BOTSCHAFT DER REPUBLIK KROATIEN BERLIN
Ahornstr. 4, 10787 Berlin
Tel: +49 (0)30 23 62 89 63. Fax: +49 (0)30 23 62 89 65, Email: berlin@mvep.hr

KLASSE: 406-07/23-02/2
Az.: 521-DEU-01-26-78
Berlin, 19. Oktober 2026

AUSSCHREIBUNG

für die Erbringung von Immobilienmaklerleistungen im Zusammenhang mit einem möglichen Verkauf der Residenz der Republik Kroatien in Berlin

Gemäß Artikel 13 der Verordnung über die einfache Auftragsvergabe in den diplomatischen Missionen und konsularischen Vertretungen der Republik Kroatien im Ausland („Narodne novine", Nr. 95/2026) fordert die Botschaft der Republik Kroatien in der Bundesrepublik Deutschland (nachstehend „Auftraggeber") zur Abgabe eines Angebots für den Auftragsgegenstand **„Immobilienmaklerleistungen im Zusammenhang mit einem möglichen Verkauf der Residenz der Republik Kroatien in Berlin"** mit einem geschätzten Auftragswert von **109.400,00 EUR ohne Umsatzsteuer auf.**
Diese Ausschreibung zur Angebotsabgabe und die Vergabeunterlagen wurden gemäß Artikel 17 der Verordnung erstellt.

1. ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER

Auftraggeber:	Botschaft der Republik Kroatien in der Bundesrepublik Deutschland
Anschrift:	Ahornstraße 4, 10787 Berlin
Kontaktperson:	Mladen Nimac
Telefon:	+49 30 23 62 89 63
E-Mail:	mladen.nimac@mvep.hr

Die Kommunikation im Verfahren erfolgt auf elektronischem Wege.

2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand des Auftrags ist die Erbringung von Immobilienmaklerleistungen im Zusammenhang mit einem möglichen Verkauf der Residenz der Republik Kroatien in Berlin, Krottnaurerstraße 8, 14129 Berlin.
Die Dienstleistung umfasst die umfassende fachliche Unterstützung dem Auftraggeber bei der Vorbereitung und Durchführung eines möglichen Immobilienverkaufs, welcher in dieser Ausschreibung näher beschrieben wird.
Die Auswahl eines Bieters und der Abschluss eines Maklervertrags verpflichten den Auftraggeber weder zur Annahme eines bestimmten Kaufangebots noch zum Verkauf der Immobilie.

3. UMFANG DES AUFTRAGSGEGENSTANDS

Umfang des Auftragsgegenstands: eine Immobilienmaklerdienstleistung für die betreffende Immobilie.

4. GESCHÄTZTER AUFTRAGSWERT

Der geschätzte Auftragswert beträgt 109.400,00 EUR ohne Umsatzsteuer.

5. GRUNDLEGENDE ANGABEN ZUR IMMOBILIE

Die Residenz der Republik Kroatien in Berlin befindet sich in der Krottnaurerstraße 8, 14129 Berlin. Es handelt sich um eine freistehende Villa mit zugehörigem Grundstück und Nebengebäude – einer Garage für zwei Fahrzeuge. Das Gebäude wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und steht unter Denkmalschutz. Seit 1999 befindet es sich im Eigentum der Republik Kroatien.
Die gesamte Wohnfläche beträgt 670 m², die Grundstücksfläche 1.939 m².

Weitere Informationen und verfügbare Objektunterlagen werden interessierten Käufern in der in dieser Ausschreibung festgelegten Weise zugänglich gemacht.

6. UMFANG UND INHALT DER DIENSTLEISTUNG

Die Dienstleistung umfasst insbesondere:

1. Analyse der Marktposition der Immobilie und Beratung des Auftraggebers hinsichtlich der Verkaufsstrategie
2. Entwicklung und Umsetzung einer geeigneten Marketing- und Vertriebsstrategie;
3. Erstellung von Präsentations- und Marketingunterlagen;
4. Identifizierung und Ansprache potenzieller Käufer unter Nutzung des eigenen lokalen, nationalen und internationalen Kundennetzwerks;
5. Vermarktung der Immobilie über geeignete Kanäle, sofern dies in der vorgeschlagenen Strategie vorgesehen ist;
6. Organisation und Durchführung von Besichtigungen mit potenziellen Käufern;
7. Prüfung der Ernsthaftigkeit des Kaufinteresses im Rahmen der beruflichen Möglichkeiten des Bieters;
8. Unterstützung bei der Kommunikation und den Verhandlungen mit potenziellen Käufern;
9. regelmäßige Berichterstattung an den Auftraggeber über durchgeführte Aktivitäten und die Marktresonanz;
10. fachliche Unterstützung bei der Vorbereitung und gegebenenfalls beim Abschluss des Kaufvertrags sowie bei der Übergabe der Immobilie.

Der Bieter beschreibt in seinem Angebot den konkreten Leistungsumfang, sowie die vorgeschlagene Vorgehensweise bei der Durchführung des Verkaufsprozesses. Er kann weitere Maßnahmen vorschlagen, die er für eine erfolgreiche Vermarktung und Veräußerung der Immobilie für zweckmäßig hält.
Die Kosten der im angebotenen Leistungsumfang enthaltenen Maßnahmen gelten als durch die angebotene Provision bzw. Vergütung abgegolten, sofern sie im finanziellen Angebot nicht ausdrücklich als zusätzliche Kosten ausgewiesen werden.

7. VERTRAGSLAUFZEIT

Der Vertrag wird für einen Zeitraum von höchstens 12 Monaten geschlossen.

Der Bieter hat die vorgeschlagene Dauer des Mandats und den zeitlichen Ablauf der Maßnahmen anzugeben, einschließlich der voraussichtlich erforderlichen Zeit für die Marktpositionierung der Immobilie und die Durchführung des Verkaufsprozesses.
Der Vertrag verlängert sich nicht automatisch. Der Bieter muss angeben, ab welchem Zeitpunkt die Vertragslaufzeit nach seinem Vorschlag beginnt (beispielsweise ab Vertragsunterzeichnung oder Beginn der Marketingmaßnahmen), sowie die Bedingungen der ordentlichen und vorzeitigen Vertragsbeendigung.

8. OBJEKTBESICHTIGUNG UND EINSICHTNAHME IN UNTERLAGEN

Interessierten Käufern wird die Gelegenheit zur Besichtigung der Residenz und Vorbereitung ihres Angebots nach vorheriger Anmeldung per E-Mail an mladen.nimac@mvep.hr gegeben. Eine Besichtigung ist keine zwingende Voraussetzung für die Angebotsabgabe.
Die Besichtigungen finden zu folgenden Terminen statt:

27.10.2026, 09:30–11:30 Uhr und 12:00–14:00 Uhr
29.10.2026, 09:30–11:30 Uhr und 12:00–14:00 Uhr
03.11.2026, 09:30–11:30 Uhr und 12:00–14:00 Uhr

Bei der Anmeldung gibt der interessierte Käufer den gewünschten Besichtigungstermin an. Der Auftraggeber bestätigt einen verfügbaren Termin unter Berücksichtigung der Reihenfolge des Eingangs der Anmeldungen.

Sollte aufgrund der Zahl der Anmeldungen eine Besichtigung zu einem der genannten Termine nicht möglich sein, kann der Auftraggeber einen zusätzlichen Termin festlegen und die interessierten Käufer rechtzeitig darüber informieren.
Während der Besichtigung wird Einsicht in die verfügbaren, für die Angebotserstellung relevanten Unterlagen gewährt. Allen interessierten Käufern werden gleiche Bedingungen für den Zugang zur Immobilie und zu den verfügbaren Informationen gewährleistet.
Fragen zum Auftragsgegenstand und zur Angebotserstellung sind elektronisch einzureichen. Soweit eine Antwort auch für andere interessierte Käufer von Bedeutung sein kann, stellt der Auftraggeber die entsprechende Information allen interessierten Käufern in gleicher Weise zur Verfügung.
Zum Schutz der Immobilie sowie aus Sicherheits- und Vertraulichkeitsgründen kann der Auftraggeber geeignete Regeln für Besichtigungen sowie für die Einsichtnahme in Unterlagen und die Nutzung dieser festlegen.

9. INHALT DES ANGEBOTS

Das Angebot muss Folgendes enthalten:

1. das ausgefüllte Angebotsformular (Anlage 1 dieser Ausschreibung);
2. das ausgefüllte Leistungsverzeichnis – finanzielles Angebot (Anlage 2 dieser Ausschreibung);
3. eine Beschreibung des angebotenen Leistungsumfangs;
4. eine Beschreibung der vorgeschlagenen Marketing- und Vertriebsstrategie einschließlich der Marktpositionierung der Immobilie und der vorgesehenen Vertriebskanäle

5. Angaben zur Erfahrung und zu einschlägigen Referenzen des Bieters, insbesondere bei der Vermittlung von Immobilien vergleichbarer Art und vergleichbaren Werts;
6. eine Beschreibung der lokalen, nationalen und internationalen Reichweite des Bieters und seines Zugangs zu potenziellen Käufern;
7. den vorgeschlagenen zeitlichen Ablauf der Maßnahmen und die voraussichtliche Dauer der Leistungen;
8. die Angabe, ob der Bieter ein exklusives Mandat verlangt, mit einer genauen Beschreibung seines Auftragsumfangs, einschließlich des Vorgehens bei einem vom Auftraggeber selbst gefundenen Käufer, einer etwaigen Pflicht zur Weiterleitung direkter Anfragen an den Bieter sowie möglicher Vergütungen oder Beschränkungen in solchen Fällen;
9. die Angabe, ob nach der Beendigung des Vertrags ein Provisionsanspruch besteht, mit genauer Angabe von Dauer, Voraussetzungen und Umständen der Entstehung eines solchen Anspruchs;
10. den vorgeschlagenen oder standardmäßigen Vertrag und sämtliche allgemeine Geschäftsbedingungen, die auf den betreffenden Auftrag Anwendung finden würden, einschließlich etwaiger Regelungen zu Vollmachten und Befugnissen des Bieters;
11. weitere Angaben, die der Bieter für die Bewertung seines Angebots für relevant hält.

Der Bieter kann in seinem Angebot eine eigene Einschätzung zur Marktpositionierung der Immobilie einschließlich einer empfohlenen Wertspanne bzw. eines anfänglichen Angebotspreises unter Angabe der wesentlichen Aspekte dieses Vorschlags vorlegen.
Diese Einschätzung stellt weder eine förmliche Immobilienbewertung noch ein eigenständiges Zuschlagskriterium dar, sondern dient dem Auftraggeber als zusätzliche Information bei der Vorbereitung und Durchführung eines möglichen Verkaufs.

10. FINANZIELLES ANGEBOT

Das finanzielle Angebot muss Folgendes enthalten:

1. den Provisionssatz bzw. eine andere Berechnungsmethode für die vom Verkäufer – der Republik Kroatien – zu tragende Vergütung
2. die Bemessungsgrundlage der Provision;
3. die anwendbare Umsatzsteuer bzw. eine andere Steuer, soweit einschlägig;
4. sämtliche etwaigen zusätzlichen Kosten, die nicht in der Provision enthalten sind, einschließlich der in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehenen Kosten;
5. eine etwaige vom Käufer zu tragende Provision bzw. Vergütung;
6. den Zeitpunkt und die Voraussetzungen für die Entstehung des Provisions- bzw. sonstigen Vergütungsanspruchs;
7. Angaben zu etwaigen Kosten für den Auftraggeber, falls kein Verkauf zustande kommt, einschließlich Werbekosten und Auslagenerstattungen oder Kosten einer Vertragsbeendigung;
8. jede Vergütung, Vertragsstrafe, pauschalierte Schadensersatzforderung oder sonstige finanzielle Verpflichtung, die dem Auftraggeber unabhängig vom erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrags entstehen könnte.

Die angebotene Provision muss sämtliche regulären Kosten für die Umsetzung der angebotenen Marketing- und Vertriebsstrategie umfassen. Etwaige zusätzliche Kosten sind gesondert anzugeben und zu begründen.

Zur Vergleichbarkeit der Angebote hat der Bieter eine unverbindliche Beispielberechnung der von der Republik Kroatien zu tragenden Vergütung auf Grundlage eines angenommenen Immobilienkaufpreises von 4.000.000,00 EUR vorzulegen.
Dieser Betrag dient ausschließlich als einheitliche Berechnungsgrundlage für den Vergleich der finanziellen Angebote und stellt weder einen festgestellten Marktwert der Immobilie noch einen anfänglichen Verkaufspreis dar.

Sofern nach den anwendbaren Vorschriften und dem vorgeschlagenen Maklervertragsmodell ein Teil der Provision bzw. Vergütung vom Käufer zu tragen wäre, hat der Bieter die Berechnungsmethode und den Betrag bzw. Satz der vom Käufer zu tragenden Vergütung gesondert anzugeben.
Mit der Abgabe seines Angebots bestätigt der Bieter, dass das finanzielle Angebot sämtliche Vergütungen und Kosten ausweist, die nach dem vorgeschlagenen Mandatsmodell den Auftraggeber belasten könnten.

11. ZUSCHLAGSKRITERIUM

Zuschlagskriterium ist das wirtschaftlich günstigste Angebot, d. h. das Angebot, das unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen angebotenem Preis, Qualität und erwarteter Wirksamkeit des vorgeschlagenen Vorgehens den größten Gesamtnutzen für den Auftraggeber bietet.

Bei der Bewertung der Angebote werden berücksichtigt:

1. die Höhe der Provision bzw. die Gesamtkosten der Dienstleistung für die Republik Kroatien;
2. Qualität und Umfang der angebotenen Leistungen;
3. Erfahrung und einschlägige Referenzen des Bieters, insbesondere bei der Vermittlung von Immobilien vergleichbarer Art und vergleichbaren Werts;
4. Qualität und Durchführbarkeit der vorgeschlagenen Marketing- und Vertriebsstrategie;
5. lokale, nationale und internationale Reichweite des Bieters und Zugang zu potenziellen Käufern;
6. vorgeschlagener zeitlicher Ablauf der Maßnahmen und Dauer des Mandats;
7. weitere angebotene Bedingungen mit erheblichen finanziellen oder operativen Auswirkungen auf den Auftraggeber, einschließlich Exklusivitätsbedingungen, etwaiger Zusatzkosten und Voraussetzungen für die Entstehung des Provisionsanspruchs.

Diese Gesichtspunkte werden entsprechend ihrer Bedeutung für den Beschaffungsgegenstand gemeinsam bewertet, ohne vorab festgelegte Punktevergabe für einzelne Gesichtspunkte.
Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, das Angebot mit dem niedrigsten Provisionssatz auszuwählen, wenn ein anderes Angebot unter Berücksichtigung sämtlicher genannter Gesichtspunkte den größeren Gesamtnutzen für den Auftraggeber bietet.
Die Gründe für die Auswahl werden anhand eines Vergleichs der eingegangenen gültigen Angebote dargelegt.

12. FRIST UND ART DER ANGEBOTSABGABE

Die Angebotsfrist beträgt 20 Kalendertage ab Veröffentlichung dieser Ausschreibung und endet am 12. November 2026 um 14:00 Uhr Ortszeit Berlin.
Das Angebot ist elektronisch an berlin@mvep.hr mit folgendem Betreff einzureichen: **„Angebot – Immobilienmaklerleistungen – Residenz der Republik Kroatien Berlin".**

Das Angebot muss spätestens bis zum Ablauf der genannten Frist beim Auftraggeber eingegangen sein. Nach Fristablauf eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.
Bis zum Ablauf der Angebotsfrist kann der Bieter sein Angebot elektronisch ändern, ergänzen oder zurückziehen.
Der Auftraggeber gewährleistet die Vertraulichkeit der eingegangenen Angebote bis zum Ablauf der Angebotsfrist.

13. SPRACHE DES ANGEBOTS UND DER KOMMUNIKATION

Diese Ausschreibung zur Angebotsabgabe und die Vergabeunterlagen wurden in kroatischer und deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich die kroatische Sprachfassung ist verbindlich.
Angebote können in kroatischer oder deutscher Sprache erstellt und eingereicht werden.
Die Kommunikation mit den Verfahrensbeteiligten im Empfangsstaat erfolgt gemäß der Verordnung in deutscher Sprache.
Der Auftraggeber wird in einer Fremdsprache eingegangene Unterlagen gemäß der Verordnung schriftlich in die kroatische Sprache und lateinische Schrift übersetzen.

14. BINDUNGSFRIST DES ANGEBOTS

Das Angebot muss ab Ablauf der Angebotsfrist mindestens 90 Tage gültig bleiben.

15. ÖFFNUNG, PRÜFUNG UND BEWERTUNG DER ANGEBOTE

Die Angebotsöffnung ist nicht öffentlich.
Nach Ablauf der Angebotsfrist werden die fristgerecht eingegangenen Angebote von mindestens zwei Mitgliedern des Fachgremiums geöffnet. Anschließend führt das Fachgremium die Prüfung und Bewertung nach den Bedingungen und Anforderungen dieser Ausschreibung durch.
Der Auftraggeber kann den Bieter gemäß der Verordnung um Erläuterung oder Vervollständigung seines Angebots ersuchen. Dies darf jedoch nicht zu Verhandlungen über den angebotenen Beschaffungsgegenstand oder über Bestandteile der Zuschlagskriterien führen.
Über die Öffnung, Prüfung und Bewertung der Angebote wird ein Protokoll über die Öffnung, Prüfung und Bewertung gemäß Anlage III der Verordnung eine Niederschrift erstellt.
Die gültigen Angebote werden anhand des in dieser Ausschreibung festgelegten Zuschlagskriteriums und der Bewertungsgesichtspunkte verglichen.

16. ENTSCHEIDUNG ÜBER DIE VERGABE

Nach Prüfung und Bewertung der Angebote erstellt das Fachgremium die Niederschrift über die Öffnung, Prüfung und Bewertung der Angebote sowie einen Vorschlag für die

Zuschlagsentscheidung bzw. die Entscheidung über die Aufhebung des Verfahrens gemäß der Verordnung.
Die Zuschlagsentscheidung bzw. die Entscheidung über die Aufhebung des Verfahrens trifft der Auftraggeber gemäß der Verordnung.
Die Zuschlagsentscheidung wird innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf der Angebotsfrist getroffen, sofern nicht nach der Verordnung eine längere Frist festzulegen ist.
Die Entscheidung wird den Bietern auf elektronischem Wege in nachweisbarer Form übermittelt.

17. INTERESSENKONFLIKTE

Auf Grundlage der von den Mitgliedern des Fachgremiums für die einfache Beschaffung unterzeichneten Erklärungen über das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen von Interessenkonflikten wird festgestellt, dass keine natürlichen und/ oder juristischen Personen bestehen, mit denen sich der Auftraggeber im Sinne des Artikels 9 der Verordnung über die einfache Beschaffung in den diplomatischen Missionen und konsularischen Vertretungen der Republik Kroatien im Ausland („Narodne novine“, Nr. 95/2026) in einem Interessenkonflikt befindet.

18. RECHTSSCHUTZ

Der Bieter kann gegen die Zuschlagsentscheidung bzw. die Entscheidung über die Aufhebung des Verfahrens gemäß der Verordnung schriftlich Einspruch beim Leiter des Ministeriums für auswärtige und europäische Angelegenheiten der Republik Kroatien einlegen.

Die Einspruchsfrist beträgt drei (3) Arbeitstage ab Zustellung der Entscheidung an den Bieter.

Der Einspruch muss mindestens die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung des Auftraggebers, die Bezeichnung des Auftraggebers, der die Entscheidung getroffen hat, sowie die Gründe für die Beanstandung enthalten.
Ein Antrag auf Einsicht in die Verfahrensunterlagen kann unter den in der Verordnung festgelegten Bedingungen und innerhalb der dort bestimmten Fristen gestellt werden.

19. VERTRAULICHKEIT UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Informationen und Unterlagen, die dem Bieter bei der Objektbesichtigung und Angebotserstellung zur Verfügung gestellt werden, dürfen ausschließlich zur Vorbereitung des Angebots verwendet und ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers nicht an Dritte weitergegeben werden. Ausgenommen sind Personen, die unmittelbar an der Angebotserstellung mitwirken und zur entsprechenden Vertraulichkeit verpflichtet sind.
Der Auftraggeber kann einzelne Informationen oder Unterlagen zusätzlich als vertraulich kennzeichnen und das Kopieren, das Fotografieren, ihre sonstige Nutzung oder Weitergabe beschränken.
Der Vertrag wird nach Maßgabe dieser Ausschreibung und des ausgewählten Angebots geschlossen. Der angebotene Preis bzw. die Berechnungsmethode der Vergütung, der Leistungsumfang sowie sonstige bei der Prüfung und Bewertung der Angebote berücksichtigte Bedingungen dürfen durch den Vertrag nicht wesentlich geändert werden.

Die Auswahl eines Bieters und der Abschluss eines Vertrags verpflichten die Republik Kroatien weder zur Annahme eines bestimmten Kaufangebots noch zum Verkauf der Immobilie.

Für Fragen, die in dieser Ausschreibung nicht geregelt sind, gelten die Bestimmungen der Verordnung über die einfache Beschaffung in den diplomatischen Missionen und konsularischen Vertretungen der Republik Kroatien im Ausland sowie die sonstigen anwendbaren Rechtsvorschriften.

Verantwortliche Person des Auftraggebers
(diplomatische Mission/konsularische Vertretung)
Botschafter

Unterschrift der verantwortlichen Person

ANLAGEN
Anlage 1 – Angebotsformular
Anlage 2 – Leistungsverzeichnis/ finanzielles Angebot