

## **classic Immobilien Dresden e.K. - Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen liegen - sofern im Einzelfall nichts Abweichendes vereinbart wird (sofern nicht anders geregelt: mindestens in Textform) - der Erbringung der Maklertätigkeit von Classic Immobilien Dresden zugrunde und sind unter Ausschluss etwaiger Allgemeiner Geschäftsbedingungen des Auftraggebers Bestandteil jedes Maklervertrages.

### **I. Vertragsschluss, Laufzeit, Tätigkeit auch für die andere Seite**

Der wirksame Abschluss eines Maklervertrages bedarf keiner Form. Er kommt entweder mit ausdrücklicher Erklärung beider Parteien (Angebot und Annahme) oder aber auch konkludent mit der Inanspruchnahme unserer provisionspflichtigen Leistungen zustande. Sofern hier oder in anderen Vereinbarungen oder Dokumenten etwas anderes nicht erkennbar gemeint ist, wird die Maklerprovision bzw. -courtage auch als (Makler-)Honorar bezeichnet. Der Maklervertrag ist soweit nicht anders vereinbart unbefristet und kann vorbehaltlich abweichender Vereinbarung jederzeit beiderseits durch Kündigung beendet werden. Die Vergütungspflicht für bis zur Beendigung des Maklervertrages erbrachte Maklerleistungen bleibt hiervon unberührt, wenn aufgrund dieser Leistungen ein Honoraranspruch entsteht, weil ein Hauptvertrag abgeschlossen wird.

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

### **II. Angebote**

Unsere Angebote basieren auf den uns vom Grundstückseigentümer oder Verkäufer bzw. Vermieter oder durch sonstige Auskunftspersonen erteilten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit stehen wir nicht ein. Unsere Angebote sind frei bleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Etwaige Abbildungen und Zeichnungen sind eventuell nur ähnlich und/oder nicht maßstabsgerecht. Exposés dienen ausschließlich der Vorabinformation. Das Angebot reicht nicht weiter als der Inhalt eines späteren Kauf- bzw. Mietvertrages.

### **III. Weitergabe von Informationen und Unterlagen**

Unsere Angebote sind nur für den Angebotsempfänger (Auftraggeber) selbst bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Der Auftraggeber schuldet das Honorar auch dann, wenn er einen Dritten, insbesondere eine mit ihm rechtlich oder wirtschaftlich verbundene Person, zum Hauptvertragspartner bestimmt oder der Auftraggeber im sonstigen Auftrag oder Interesse eines Dritten handelt und dieser einen Hauptvertrag abschließt. Bei unbefugter Weitergabe von Informationen und/oder Unterlagen an einen Dritten, der dann seinerseits oder zu diesem Zweck Informationen und/oder Unterlagen weitergibt, ist der Auftraggeber verpflichtet, uns den Schaden in Höhe des entgangenen Honorars zu ersetzen.

Wir sind berechtigt, zur Erfüllung unseres Maklerauftrages andere Makler hinzuziehen und diesen die notwendigen Informationen zur übermitteln.

### **IV. Vorkenntnis, Aufgabe der Geschäftsabsicht**

Ist dem Auftraggeber die von uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns hierauf unverzüglich unter Offenlegung der Informationsquelle in Textform hinzuweisen. Gibt der Auftraggeber seine uns gegenüber mitgeteilte Geschäftsabsicht auf, so hat er uns hiervon in Kenntnis zu setzen. Im Falle des schuldhaften Verstoßes gegen die Verpflichtung zum Nachweis etwa bestehender Vorkenntnis bzw. zur Information über die Aufgabe der Geschäftsabsicht ist der Auftraggeber zum Ersatz des uns infolge dieser Pflichtverletzung nachweislich entstandenen Schadens verpflichtet.

## **V. Entstehen des Honoraranspruchs**

Unser Honoraranspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag (z.B. ein Kaufvertrag oder Mietvertrag) bezüglich des Objektes zustande gekommen ist. Eine Mitursächlichkeit genügt.

Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Honoraranspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem beabsichtigten Geschäft wirtschaftlich vergleichbar ist.

Entsprechendes gilt, wenn abstimmungsgemäß ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf). Unser Honoraranspruch bleibt auch unabhängig von dem Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung bestehen. Dasselbe gilt, wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern dieses aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei (nicht des Maklers) liegenden Gründen ausgeübt wird.

## **VI. Folgegeschäfte**

Ein Honoraranspruch steht uns auch dann zu, wenn im engen zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Maklervertrag und unseren daraufhin erbrachten Leistungen finden.

## **VII. Fälligkeit des Honoraranspruchs, Aufrechnungsverbot**

Unser Honoraranspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig und ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug. Im Verzugsfalle ist der entstehende Schaden, mindestens jedoch der gesetzliche Verzugszins geschuldet. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt dieser ohne unsere Teilnahme, so ist uns vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den für die Berechnung des Honoraranspruchs wesentlichen Vertragsinhalt zu erteilen und uns auf Verlangen eine vollständige Abschrift des Hauptvertrages und aller Nebenabreden zu übermitteln. Aufrechnungen gegenüber unserer Honorarforderung sind nur zulässig, soweit die zur Aufrechnung gestellten Forderungen anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden sind.

## **VIII. Verkäufer bzw. Vermieter als Auftraggeber**

Ist der Auftraggeber der Objektanbieter, ist er verpflichtet, uns unverzüglich vollständig und richtig über alle für einen Käufer bzw. Mieter wesentlichen Umstände des Objekts sowie über die Vertragsbedingungen zu informieren. Wir sind berechtigt, zur Verfügung gestellte Unterlagen, Daten und Informationen im Rahmen des uns erteilten Maklerauftrages Interessenten zur Verfügung zu stellen und das Objekt damit zu bewerben.

## **IX. Honorarsätze (Maklerprovision)**

**Bei unseren Angeboten fällt immer eine Maklerprovision an, sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben oder schriftlich vereinbart worden ist.**

Die nachstehend aufgeführten Honorarsätze sind vorbehaltlich anderer Angaben im Exposé oder einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung mit Abschluss des Maklervertrages vereinbart und im Erfolgsfalle vom Auftraggeber zu zahlen, sobald der Hauptvertrag wirksam ist. Nach Abschluss des Hauptvertrages eintretende Änderungen der Bemessungsgrundlage (z.B. Kaufpreisminderung) haben keine Auswirkungen auf die Höhe des Honorars.

### **1. Kauf (An- und Verkauf):**

Bei An- und Verkauf erfolgt die Berechnung auf Basis des vereinbarten Gesamtkaufpreises und aller sonstigen Gegen- und Nebenleistungen (Wert). Die nachfolgenden Honorarsätze An- und Verkauf enthalten die Umsatzsteuer.

a) Honorar vom Käufer von Objekten: Das vom Käufer zu zahlende Honorar beträgt bei einem Wert bis fünf Mio. EUR 7,14%, bei einem Wert von mehr als fünf Mio. EUR bis 25 Mio. EUR 5,95% und bei einem Wert über 25 Mio. EUR 4,76%.

b) Honorar vom Verkäufer von Objekten: Das Honorar ergibt aus dem individuellen Maklervertrag; in Ermangelung eines solchen beträgt es 3,57%.

## **2. Erbbaurecht:**

Die vorgenannten Honorarsätze für An- und Verkauf gelten entsprechend für den Fall der Übertragung oder Bestellung eines Erbbaurechts. Das vom Erwerber an uns zu zahlende Honorar wird auf Basis des Grundstückswertes und des Wertes vorhandener Aufbauten und Gebäude berechnet.

## **3. Übertragung von Gesellschaftsrechten:**

Die vorgenannten Honorarsätze für An- und Verkauf gelten auch für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten entsprechend. Das vom Käufer an uns zu zahlende Honorar berechnet sich unter Berücksichtigung der übernommenen Beteiligungshöhe auf Basis der Höhe des Aktivvermögens der Gesellschaft (§ 266 Abs. 2 HGB), mindestens jedoch auf Basis des lastenfreien Verkehrswertes der enthaltenen Immobilien, jeweils bezogen auf den Zeitpunkt des Hauptvertragsschlusses.

## **4. An- und Vorkaufsrechte:**

Bei Vereinbarung von An- oder Vorkaufsrechten erfolgt die Berechnung auf Basis des bei Abschluss vorhersehbaren Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen – das Honorar beträgt hiervon 1,19 % inklusive Umsatzsteuer und ist vom Rechtserwerber an uns zu zahlen.

## **5. Vermietung und Verpachtung:**

Allgemeine Bestimmungen: Für die Honorarermittlung maßgebliche Miete ist die vereinbarte Durchschnittsnettokaltmiete der Laufzeit unter Berücksichtigung einer Staffelung, aber ohne Berücksichtigung einer Indexierung. Laufzeit ist die Mindestlaufzeit ohne Berücksichtigung von Options- und Sonderkündigungsrechten. Vertragswert ist die über die Laufzeit geschuldete Miete.

### a) Wohnraumvermietung:

Das vom Vermieter zu zahlende Honorar beträgt 2,38 Nettomonatsmieten inklusive Umsatzsteuer. Nur im Falle eines wirksamen Mieterauftrages nach § 2 Abs. 1a Wohnraumvermittlungsgesetz kann sich aus dem Maklervertrag mit dem Mieter ergeben, dass (auch) der Mieter ein Honorar schuldet.

### b) An- und Vermietung von Gewerbeobjekten (Miet-, Pacht-, Leasingverträge):

Auf alle nachfolgenden Honorare ist zusätzlich die Umsatzsteuer geschuldet.

(1) Honorar vom Vermieter von Gewerbeflächen: Das Honorar beträgt bei Verträgen mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren 3,5 % des Vertragswertes. Bei kürzerer Laufzeit beträgt das Honorar drei Monatsmieten.

(2) Honorar vom Mieter von Gewerbeflächen: Es gelten die Honorarsätze wie für Vermieter. Sofern der Mieter bei einer Laufzeit von weniger als zehn Jahre eine zusätzliche Mietoption erhält, die ihm eine Gesamtlaufzeit von zehn oder mehr Jahren ermöglicht, ist das Honorar wie bei zehnjähriger Laufzeit geschuldet. Bei einer Mietoption mit kürzerer möglicher Gesamtlaufzeit als zehn Jahre sowie bei Vor- oder Anmietrechten beträgt das zusätzliche Honorar eine Monatsmiete. Sonstige Leistungen des Vermieters (z.B. Zuschuss, Übernahme von Verbindlichkeiten o. Abstandszahlungen) erhöhen, gleichmäßig aufgeteilt auf die Laufzeit, die jeweilige Bemessungsgrundlage für das Maklerhonorar.

## **X. Haftung**

Wir haften uneingeschränkt für auf Vorsatz beruhende Schäden sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung, auch eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen, beruhen. Bei fahrlässig verursachten Sach- und

Vermögensschäden haften wir, unsere gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen nur bei der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, jedoch der Höhe nach beschränkt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden. Im Übrigen ist jede Haftung ausgeschlossen.

#### **XI. Verjährung**

Gegen uns bestehende Ansprüche wegen einer Pflichtverletzung sowie auf Vertragserfüllung verjähren innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen. Die Verjährungsfrist für alle übrigen gegen uns gerichteten Ansprüche beträgt ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn ein Jahr.

#### **XII. Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht, Rechtsnachfolge**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Berlin. Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Alle unsere vertraglichen Vereinbarungen gelten auch für und gegen etwaige Rechtsnachfolger einer Partei.

#### **XIII. Teilunwirksamkeit**

Sollten einzelne Regelungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstiger vertraglicher Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, so wird davon die Wirksamkeit ihrer übrigen Bestimmungen nicht berührt.