

Allgemeine Geschäftsbedingungen der DR CITY UND VERWALTUNG GMBH

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) liegen - sofern im Einzelfall nichts Abweichendes vereinbart wird (sofern nicht anders geregelt: mindestens in Textform) - der Erbringung der Maklertätigkeit der DR CITY UND VERWALTUNG GMBH zugrunde und sind unter Ausschluss etwaiger Allgemeiner Geschäftsbedingungen des Auftraggebers Bestandteil jedes Maklervertrages.

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

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus i.S.d. § 656a BGB oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform. Im Übrigen bedarf ein Maklervertrag keiner Form. Er kommt dann 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.

Ein für den Käufer provisionsfreies Angebot einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses i.S.d. § 656a BGB an einen Verbraucher als Kaufinteressenten erfolgt immer außerhalb eines mit dem Kaufinteressenten etwa bestehenden Maklervertrages; der Makler ist dabei nicht, auch nicht unentgeltlich, für den Kaufinteressenten tätig.

II. Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich, Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Unsere Kauf- und Mietangebote basieren auf den uns vom Grundstückseigentümer oder Verkäufer bzw. Vermieter oder von sonstigen Auskunftspersonen erteilten Informationen; für die Richtigkeit und Vollständigkeit stehen wir nicht ein. Etwaige Abbildungen und Zeichnungen sind eventuell nur ähnlich und/oder nicht maßstabsgerecht. Exposés und sonstige von uns erstellte Dokumente dienen ausschließlich der Vorabinformation. Unser Angebot einschließlich aller sonst überlassenen Informationen reicht keinesfalls weiter als die Objektangaben und Zusicherungen in einem späteren Kauf- bzw. Mietvertrag.

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

Honoraranspruch 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.

Sofern der Käufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses i.S.d. §§ 656a BGB ff. ein Verbraucher ist, gelten die Regelungen der §§ 656c und 656d BGB in Verbindung mit unseren Maklerverträgen und den Angebotsangaben vorrangig. Im Übrigen gelten die nachstehend aufgeführten Honorarsätze vorbehaltlich anderer Angaben im Exposé oder einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung mit Abschluss des Maklervertrages als vereinbart und sind im Erfolgsfall 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 50.000,00 EUR 9,52%, bei einem Wert von mehr als 50.000,00 EUR bis 100.000,00 EUR 8,33%, bei einem Wert von mehr als 100.000,00 EUR bis fünf Mio. EUR 6,96%, bei einem Wert von mehr als fünf Mio. EUR bis 25 Mio. EUR 5,95% und von dem Wert über 25 Mio. EUR 4,76%. Sofern Käufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses i.S.d. §§ 656a BGB ff. ein Verbraucher ist, zahlt dieser nicht mehr Honorar als der Verkäufer.

b) Honorar vom Verkäufer von Objekten: Das Honorar ergibt sich 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 Sonder- kündigungsrechten. 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 Dresden. 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.

Informationen für Verbraucher:

- Hinweis gem. Art. 14 Abs. 1 VO (EU) 524/2013 auf das Portal der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung: ec.europa.eu/consumers/odr
- Hinweis nach § 36 Abs. 2 Nr. 2 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz: An Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle oder Universalschlichtungsstelle nehmen wir nicht teil und sind zur Teilnahme auch nicht verpflichtet.

(2022-05)