

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die Antaris Immobilien Dresden GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652ff. BGB; die nachfolgend Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.

### 1. Maklervertrag

1.1. Spätestens mit der Verwendung des beigefügten Angebotes kommt ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger des Angebots und der antaris Immobilien Dresden GmbH zustande. Als Verwendung gilt beispielsweise die diesbezügliche Kontaktaufnahme durch den Empfänger mit uns oder dem Eigentümer. Zugleich erkennt der Empfänger mit der Verwendung des Angebotes die nachfolgenden Bedingungen an.

1.2. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen ab, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

1.3. Beim Abschluss von Maklerverträgen, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus (auch Einliegerwohnung) oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben, ist die Einhaltung der Textform (§ 126b BGB) erforderlich.

### 2. Honorar / Courtage

Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich schriftlich abweichend vereinbart ist, sind vom Auftraggeber als Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) bzw. Abgeber (Verkäufer, Vermieter, Überträger von Rechten etc.) an uns folgende Provision zu zahlen:

#### 2.1. Vermietung und Verpachtung

3,57 Netto-Monatsmieten inkl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer, zusätzlich 1,19 Monatsmieten inkl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer im Falle der Einräumung von Optionsrechten und Vormietrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist, zuzüglich 3,57 % inkl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vereinbarten Abstände oder Kaufpreise für Einbauten, Möbel, Zubehör etc.. Monatsmiete ist die aus der vereinbarten Festlaufzeit des Mietvertrages ermittelte durchschnittliche monatliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung, mit Ausnahme der Betriebskosten, aber zuzüglich aller sonstigen vertraglich vereinbarten geldwerter Zuwendungen. Eine Kürzung wegen Incentives oder mietfreier Zeiten findet nicht statt. Für Wohnungsvermittlungen ist die Provision auf zwei Monatsmieten begrenzt.

#### 2.2. An- und Verkauf von Immobilien, Beteiligungen und Unternehmen, Share Deals u.a.

7,14 % bei An- und Verkauf von Immobilien, Beteiligungen und Unternehmen, Share Deals und ähnliche Geschäften. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von käuflichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.), gelten die Provisionsätze wie beim Kauf. Abweichungen sind jeweils im Exposé enthalten und haben somit volle Gültigkeit.

1,19 % des Verkehrswertes bei Nachweis und/oder Vermittlung von Vorkaufsrechten.

Basis bei allen Vermittlungen von An- oder Verkäufen ist der Kaufpreis als Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung und aller sonstigen vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen.

#### 2.3. Regelungen für natürliche Personen

**Für natürliche Personen gelten die Regelungen der §§ 656c und 656d BGB für Kaufverträge über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus (auch Einliegerwohnung).** Insbesondere erhält der Makler vom Vertragspartner des Auftraggebers maximal so viel Maklerhonorar, wie er auch von seinem Auftraggeber erhält, wenn die Provision von beiden Parteien getragen werden soll. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt.

Alle genannten Provisionen verstehen sich inkl. der jeweils gesetzlichen gültigen Mehrwertsteuer, derzeit 19 % (**Bruttoprovision**). Sollte sich dieser gesetzliche Mehrwertsteuersatz verändern, ist die Bruttoprovision entsprechend anzupassen. Bei Unstimmigkeiten gelten die Provisionsangaben unter Punkt 2.1 bis 2.3.

Die Courtage ist jedoch erst verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, bzw. nach Unterzeichnung des Mietvertrages sowie nach ordnungsmäßiger Rechnungslegung. Den Courtageanspruch kann der Makler im Notarvertrag als eigenes Recht, unabhängig vom Vollzug des nachgewiesenen Vertrages, sichern lassen.

### **3. Folgegeschäft**

Ein Courtageanspruch steht uns auch dann zu, wenn nach dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen eines in Ziff. 2 genannten Vertrages zwischen Abnehmer und Abgeber zustande kommen.

### **4. Informationspflicht über Abschluss des Hauptvertrages**

4.1 Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss, Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kauf-/Mietvertragsurkunde, die uns jeweils unverzüglich in beglaubigter Kopie zu übermitteln ist. Der Auftraggeber ist – auch wenn wir nicht beim Vertragsschluss anwesend waren - verpflichtet, uns unaufgefordert unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenanreden (z. B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszinssatz zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

4.2 Der Auftraggeber ist verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Vertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, so wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

### **5. Vertragsstrafe**

Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss des Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

### **6. Doppeltätigkeit**

Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass wir, unsere Firma antaris Immobilien Dresden GmbH, entgeltlich auch für den anderen Vertragspartner tätig sein darf.

### **7. Einstellung der Vertragsschlussabsicht**

Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.

### **8. Anspruch**

Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag auf Grund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, anderenfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.

### **9. Haftung**

Exposé-Angaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Antaris Immobilien Dresden GmbH haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei, Eintritt eines wirtschaftlichen Erfolges oder steuerlicher Vorteile oder den Bestand von übernommenen Beteiligungen.

### **10. Schadenersatz**

Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern diese nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Das gilt nicht für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruches, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.

### **11. Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurück zu gewähren und ggf. bezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangenen Leistungen sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang. Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## **12. Gerichtsstand**

Sofern der Empfänger Vollkaufmann ist, gilt der Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers als vereinbart. Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden. Auf die Rechtsbezeichnung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts anzuwenden.

## **14. Online- und sonstige Streitbeilegungsverfahren**

Die Europäische Kommission stellt Verbrauchern eine Plattform zur Online-Streitbeilegung ("OS-Plattform") bereit. Sie können diese Plattform unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> abrufen. Die Teilnahme an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren in Verbraucherangelegenheiten ist freiwillig. Antaris Immobilien Dresden GmbH nimmt zurzeit an Online- oder sonstigen Streitbeilegungsverfahren nicht teil.

## **15. Datenschutzhinweise:**

Zum Datenschutz für alle vertraglichen Vereinbarungen, unsere Internetseite und alle sonstigen Verlautbarungen gelten unsere gesonderten Hinweise, die auf [www.antaris-immobilien.de](http://www.antaris-immobilien.de) nachgelesen werden können.

## **16. Schlussbestimmungen**

16.1. Unsere Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Vermietung bleiben vorbehalten.

16.2. Aufhebung, Änderung oder Ergänzung dieser AGB, des Maklervertrages oder des Schrift- bzw. Textformerfordernisses sind schriftlich oder in Textform zu erklären. Kündigungen des Maklervertrages sind mindeste zu erklären.

16.3. Sollte eine oder mehrere Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt hiervon der Bestand des übrigen Vertrages unberührt. Es ist den Parteien bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine salvatorische Klausel lediglich zu einer Beweislastumkehr führt. Es ist jedoch die ausdrückliche Absicht der Parteien, die Gültigkeit der verbleibenden Bestimmungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. In diesem Falle soll die unwirksame Bestimmung durch eine solche wirksame angemessene Regelung ersetzt werden, die – soweit keine zwingende anderweitige gesetzliche Regelung – dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den außer Acht gelassenen Punkt bedacht hätten. Dies gilt entsprechend auch für den Fall einer vertraglichen Lücke.