

§ 1 Geltungsbereich

1. Geltung

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für sämtliche Verträge zwischen der Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, und ihren Kunden über die Erbringung von Maklerleistungen, insbesondere über Objektnachweis- und Vermittlungstätigkeit, sowie über Produkte und Dienstleistungen, die über Immobilienportale der Firma Reuter Immobilien abgeschlossen werden.

2. Verbraucher

Verbraucher im Sinne dieser AGB ist jede natürliche Person, die einen Vertrag zu privaten Zwecken abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (§ 13 BGB).

3. Abweichende AGB des Kunden

Abweichende oder ergänzende Geschäftsbedingungen des Kunden werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der Makler hat deren Geltung ausdrücklich in Textform gemäß § 126b BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch) zugestimmt.

4. Unternehmerstatus

Kunden, die bei Vertragsschluss als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handeln (firmenrechtliche Kunden), gelten **nicht als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB**.

§ 2 Nachweistätigkeit / Maklerprovisionsanspruch

1. Provisionsanspruch durch Nachweistätigkeit

Vertragsabschlüsse, die infolge der unmittelbaren oder mittelbaren Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der Firma Reuter Immobilien zustande kommen, begründen einen Anspruch auf Maklerprovision. Dies gilt insbesondere für Kauf-, Miet-, Pacht- sowie Erbbaurechtsverträge. Der Provisionsanspruch entsteht auch bei Abschluss wirtschaftlich gleichwertiger oder ersetzender Verträge. **§ 7 findet entsprechende Anwendung.**

2. Maklerprovisionspflicht bei Dritten

Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der Vertrag nicht direkt vom Kunden, sondern von einem Dritten abgeschlossen wird, der in direkter Verbindung zum Kunden steht. Dazu zählen insbesondere Familienangehörige, Lebenspartner, Verwandte, Geschäftspartner oder verbundene Unternehmen des Kunden.

3. Zeitlich versetzte oder geänderte Verträge

Erfolgt der Abschluss des Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt oder zu anderen Bedingungen, bleibt der Anspruch auf Maklerprovision ebenfalls bestehen.

4. Vermittlungsbereitschaft

Nach der Angabe eines Angebotes und/oder während laufender Verhandlungen hält sich die Firma Reuter Immobilien gegenüber dem Auftraggeber und dem Angebotsempfänger jederzeit vermittlungsbereit.

5. Wirksamkeit bei Rücktritt, Anfechtung oder Nichtigkeit

Der Anspruch auf die Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn ohne Verschulden der Firma Reuter Immobilien,

- der geschlossene Vertrag wirksam angefochten wird,
- nichtig ist,
- eine Partei vom Vertrag zurücktritt oder Wandlung erklärt,
- der Vertrag ganz oder teilweise nicht vollzogen wird,
- der Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt.

Dasselbe gilt, wenn der Vertrag aufgrund der Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts beendet wird, das von einer Partei zu vertreten ist oder aus sonstigen in der Person dieser Partei liegenden Gründen ausgeübt wird.

6. Pflicht zur Offenlegung von Vorkenntnissen

Wird Ihnen ein von der Firma Reuter Immobilien angebotenes oder nachgewiesenes Objekt später direkt oder über Dritte erneut angeboten, sind Sie verpflichtet, die durch die Firma Reuter Immobilien erlangten Vorkenntnisse innerhalb von 7 Tagen offenzulegen und etwaige Maklerdienste Dritter, die sich auf dasselbe Objekt beziehen, abzulehnen.

§ 3 Unternehmerstatus / Verbraucherabgrenzung

Kunden, die bei Vertragsschluss als **Unternehmer im Sinne des § 14 BGB** handeln (firmenrechtliche Kunden), **gelten nicht als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB**.

Die gesetzlichen Regelungen zur hälftigen Teilung der Maklerprovision gelten daher ausschließlich für Verbrauchergeschäfte, Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäuser.

§ 4 Tätigkeit und Doppeltätigkeit

1. Maklertätigkeit für beide Vertragsparteien

Die Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, ist berechtigt, für beide Seiten eines beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden oder ausschließlich für den Verkäufer provisionspflichtig tätig zu sein.

2. Gesonderte Maklerprovisionsvereinbarung

Es steht der Firma Reuter Immobilien frei, mit dem Käufer bzw. dem Verkäufer/Auftraggeber eine gesonderte Maklerprovisionsvereinbarung zu treffen.

3. Änderungen durch gesetzliche Vorgaben

Ändern sich während der Vertragslaufzeit die gesetzlichen Regelungen zur Maklerprovision, erfolgt die Abrechnung nach den gesetzlichen Vorgaben bzw. nach der im Vertrag vereinbarten Maklerprovision.

4. Fälligkeit der Maklerprovision

Die Maklerprovision ist **nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bzw. nach Abschluss eines sonstigen vermittelten Vertrages, insbesondere auch eines Miet-, Pacht- oder Erbbaurechtsvertrages, unverzüglich nach Rechnungsstellung** an die Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, zu zahlen.

§ 5 Maklerprovision – Regelungen für Verbraucher- und Unternehmensgeschäfte

1. Verbrauchergeschäfte

Seit dem 23.12.2020 besteht eine neue gesetzliche Regelung für die Verteilung der Maklerprovision bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser an Verbraucher. Durch das neue Gesetz werden die Vorschriften im BGB zur Maklerprovision neu gefasst, damit ist die **Maklerprovision jeweils vom Verkäufer und Käufer (Verbraucher) hälftig zu zahlen.** Eine einseitige Belastung des Käufers ist gesetzlich ausgeschlossen.

2. Unternehmensgeschäfte

Die Regelung der hälftigen Teilung der Maklerprovision **gilt nicht für Unternehmer bzw. firmenrechtliche Kunden (§ 14 BGB).**

Treten Kunden als Unternehmer auf, wird die Maklerprovision für den Käufer wie folgt berechnet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde:

- **die Maklerprovision beträgt im firmenrechtlichen Bereich: 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19 % bei einem Kaufpreis bzw. gesamten Vertragswert ab 84.000,00 €**
- **die Mindestprovision beträgt im firmenrechtlichen Bereich: pauschal 5.997,60 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19 % bei einem Kaufpreis bzw. gesamten Vertragswert bis 83.999,99 €**

3. Mehrfamilienhäuser und unbebaute Grundstücke

Bei der Vermittlung von **Mehrfamilienhäusern und unbebauten Grundstücken** kann die Maklerprovision abweichend ausschließlich dem Käufer in Rechnung gestellt werden, auch wenn dieser Verbraucher ist, sofern dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Die Maklerprovision ist **nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bzw. nach Abschluss eines sonstigen vermittelten Vertrages, insbesondere auch eines Miet-, Pacht-, oder Erbbaurechtsvertrages, unverzüglich nach Rechnungsstellung** an die Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, zu zahlen.

§ 6 Geltung der Provisionsregelungen

Sofern in den einzelnen Maklerverträgen keine abweichenden Regelungen getroffen wurden, gelten die gesamten Bestimmungen zur Maklerprovision gemäß diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der jeweils gültigen Fassung, Stand 19.01.2026

§ 7 Maklerprovision / Maklerprovisionsätze

1. Provisionspflichtige Geschäfte, notariell beglaubigte provisionspflichtige Geschäfte

Die Firma Reuter Immobilien erhält eine Maklerprovision für die Vermittlung oder den Nachweis von:

1. Kauf und Verkauf von Grundbesitz und auch unbebauten Grundstücken
2. Kauf und Verkauf von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen
3. Erbbaurechten, berechnet vom Grundstückswert und bestehenden Aufbauten, bzw. des geplanten Erbbauwerkes vom Erbbauberechtigten
4. Vorkaufsrechten, berechnet vom Verkehrswert bzw. Kaufpreis des Grundstücks oder Objekts des Berechtigten
5. Zwangsversteigerungen, berechnet vom Zuschlagspreis (zahlbar durch den Ersteigerer)
6. Vermittlung von Bauaufträgen und Bauleistungen, zahlbar durch den Auftragnehmer, berechnet vom Gesamtvolumen der Vermittlung

2. Maklerprovisionshöhe, § 7 Punkt 1. Ziffern 1-6 findet entsprechende Anwendung:

- **die Maklerprovision beträgt 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19 % bei einem Kaufpreis bzw. gesamten Vertragswert ab 84.000,00 €**
- **die Mindestprovision beträgt pauschal 5.997,60 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19 % bei einem Kaufpreis bzw. gesamten Vertragswert bis 83.999,99 €**

3. Vermietung und Verpachtung

Für die Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen gilt:

- Maklerprovision zahlbar durch den Eigentümer, Auftraggeber, Vermieter oder Pächter nach Abschluss des Miet- oder Pachtvertrages
- **Höhe:** bis zu **2 Monatskaltmieten (Nettokaltmieten)** zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19 % bei Wohnraumvermietung zur privaten Nutzung, **bis zu 3 Nettokaltmieten bei Vermietung** von Gewerbeimmobilien, Wohnraumvermietung zur geschäftlichen Nutzung zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19%
- **Vormiet- und Optionsrechte: unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer beträgt die Maklerprovision bis zu 3 Monatskaltmieten (Nettokaltmieten) zzgl. der gesetzlicher Mehrwertsteuer von 19 %**

4. Erweiterter Maklerprovisionsanspruch

Die Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn der Vertragsabschluss durch Familienmitglieder, Lebenspartner, Verwandte, Bekannte, Geschäftspartner oder im Auftrag eines Unternehmens oder Franchisegebers erfolgt.

5. Gesamtschuldnerische Haftung

Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Maklerprovision.

6. Zahlungsverzug

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von **5 % p.a. über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank** berechnet.

Für alle übrigen Fälle gelten die gesetzlichen Verzugszinsen.

7. Fälligkeit der Zahlung

Die Maklerprovision ist **nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bzw. nach Abschluss eines sonstigen vermittelten Vertrages, insbesondere auch eines Miet-, Pacht- oder Erbbaurechtsvertrages, unverzüglich nach Rechnungsstellung** an die Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, zu zahlen.

§ 8 Folgegeschäft, Maklerprovisionsanspruch bei Folgevereinbarungen

Ein Maklerprovisionsanspruch steht der Firma Reuter Immobilien auch dann zu, wenn innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss eines von der Firma Reuter Immobilien vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die in einem unmittelbaren und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ursprünglichen Vertrag stehen.

§ 9 Angebotsangaben / Haftungsausschluss

1. Angebotsangaben

Alle Angaben der Firma Reuter Immobilien erfolgen nach den Informationen des Eigentümers, Auftraggebers und Vermieters nach bestem Wissen und Gewissen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird jedoch nicht übernommen.

2. Freibleibende Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend und stets aktuell, können jedoch kurzfristigen Änderungen unterliegen. Irrtum, Fehler, Änderungen, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

3. Haftungsausschluss

Es wird keine Gewähr für die Errichtung der wirtschaftlichen oder steuerlichen Ziele übernommen. Jedes Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Eine Haftung durch die Firma Reuter Immobilien wird nicht übernommen.

§ 10 Regelungen zum Widerrufsrecht

Verbrauchern, **nicht Firmenkunden und Unternehmer**, steht bei Maklerverträgen, die im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, ein gesetzliches Widerrufsrecht von 14 Tagen zu. Die Einzelheiten zum Widerrufsrecht ergeben sich aus der gesondert erteilten Widerrufsbelehrung.

Beginn der Maklertätigkeit vor Ablauf der Widerrufsfrist

Der Makler wird vor Ablauf der Widerrufsfrist nur tätig, wenn der Kunde ausdrücklich verlangt hat, dass der Makler vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Leistung beginnt, und seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler sein Widerrufsrecht verliert.

Widerruf nach Leistungsbeginn / Wertersatz

Widerruft der Kunde den Vertrag, nachdem der Makler auf dessen ausdrückliches Verlangen hin bereits mit der Leistung begonnen hat, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler gemäß § 357 Abs. 8 BGB Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen zu leisten.

Der Wertersatz bemisst sich nach dem Verhältnis der bis zum Widerruf erbrachten Leistungen zur vertraglich vereinbarten Gesamtleistung.

§ 11 Maklerleistungen, Angebote, Verbot der Weitergabe

1. Persönliche Nutzung

Die Exposés, Angebote, Mitteilungen sowie die Käufer- und Verkäuferanschriften der Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, sind ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

2. Verbot der Weitergabe

Eine Weitergabe an Dritte ohne schriftliche Zustimmung der Firma Reuter Immobilien, ist untersagt.

3. Haftung bei unberechtigter Weitergabe

Kommt es durch eine unberechtigte Weitergabe mittelbar oder unmittelbar zu einem Vertragsabschluss, haftet der ursprüngliche Empfänger des Angebots für alle dadurch entstehenden Schäden.

4. Schadenersatz in Höhe der Maklerprovision

Der Empfänger ist in diesem Fall schadenersatzpflichtig in Höhe der vereinbarten Maklerprovision einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 12 Direkte Verhandlungen / Auskunftspflicht

1. Bezugnahme auf den Makler

Nehmen die Verhandlungsparteien bzw. Vertragsparteien aufgrund der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der Firma Reuter Immobilien direkte Verhandlungen miteinander auf, ist dabei stets auf die Firma Reuter Immobilien als vermittelnde Partei Bezug zu nehmen.

2. Der Inhalt solcher Verhandlungen ist unaufgefordert und unverzüglich an die Firma Reuter Immobilien mitzuteilen.

3. Vermittlungsbereitschaft

Die Firma Reuter Immobilien hält sich auch in diesem Fall gegenüber dem Auftraggeber und dem Empfänger der Angebote jederzeit vermittlungsbereit.

4. Auskunft nach Vertragsabschluss

Nach Abschluss eines Vertrages sind der Auftraggeber sowie der Empfänger des Angebots verpflichtet, der Firma Reuter Immobilien auf Verlangen den jeweiligen Vertragspartner zu benennen und auf Anforderung eine Kopie des geschlossenen Vertrages zu überlassen.

5. Anwesenheits- und Einsichtsrecht

Die Firma Reuter Immobilien hat Anspruch auf Anwesenheit bei:

- o der Beurkundung von Kaufverträgen oder Erbbaurechtsverträgen,
- o dem Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen,
- o dem Abschluss sonstigen vermittelten Verträgen, § 7 findet entsprechende Anwendung.

Darüber hinaus hat die Firma Reuter Immobilien Anspruch auf Aushändigung einer Ausfertigung des jeweiligen notariellen Kauf-, Erbbaurechts-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf Aushändigung einer Ausfertigung sonstiger durch sie vermittelter abgeschlossener Verträge. § 7 findet entsprechende Anwendung.

§ 13 Mehrwertsteuerregelung

Ändert der Gesetzgeber während der Vertragslaufzeit den gesetzlichen Mehrwertsteuersatz, insbesondere durch Anhebung oder Absenkung des derzeitigen Satzes von 19 %, so wird bei der Rechnungsstellung der jeweils zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gesetzlich gültige Mehrwertsteuersatz zugrunde gelegt.

§ 14 Schlussbestimmungen / Salvatorische Klausel

Sollten diese Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der Bestimmungen als Ganzes oder einzelner Teile nicht berührt, vielmehr ist die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ergänzen, die den damit verfolgten Zweck soweit wie möglich entspricht.

Die Salvatorische Klausel in verständlicher und einfacher Version:

Wenn einzelne Punkte dieser Geschäftsbedingungen ungültig oder nicht durchsetzbar sind, bleibt der Rest trotzdem gültig. Der ungültige Punkt soll durch eine neue Regel ersetzt werden, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck so nahe wie möglich kommt.

§ 15 Inhaberwechsel / Vertragsübernahme

Geht die Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, Franklinstraße 13, 01069 Dresden, durch Rechtsgeschäft auf einen anderen Inhaber über, so tritt der neue Inhaber mit dem Zeitpunkt des Übergangs in sämtliche Rechte und Pflichten aus den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Verträgen ein.

Die zwischen Verkäufern, Auftraggebern, Kaufinteressenten bzw. Käufern, Vermietern, Mietern und Pächtern geschlossenen Verträge bleiben im Falle eines Inhaberwechsels oder einer Vertragsübernahme unverändert bestehen.

Ebenso bleiben alle von der Firma Reuter Immobilien, Inhaber Dr. Matthias Reuter, Franklinstraße 13, 01069 Dresden, mit Dritten geschlossenen Verträge grundsätzlich unverändert bestehen. Der neue Inhaber übernimmt die gesamte vertragliche Regelung seines Rechtsvorgängers mit allen Rechten und Pflichten.

§ 16 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dresden / Sachsen, sofern gesetzlich zulässig.

Für Kaufleute im Sinne des HGB ist Dresden ausschließlich Gerichtsstand.

Für Verbraucher gilt der gesetzliche Gerichtsstand.