

Allgemeine Geschäftsbedingungen von Albrecht Ventures

1. Geltungsbereich

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) für Immobilienverkäufer von Albrecht Ventures, Ammerländer Heerstraße 86a, 26129 Oldenburg – nachfolgend „AV“ genannt, gelten für sämtliche Verträge von Albrecht Ventures mit dem Vertragspartner, welcher Albrecht Ventures mit der Vermarktung seiner Immobilie beauftragt hat.

2. Leistungen von Albrecht Ventures

Zu den von AV erbrachten Leistungen können u.a. gehören:

- Verkaufsberatung und Schätzung des Verkehrswertes (keine Verkehrswertermittlung)
- Erstellung einer individuellen Verkaufs- und Vermarktungsstrategie
- Durchführung der i.R.d. Verkaufs- und Vermarktungsstrategie abgestimmten Maßnahmen, u.a.:
 - Erstellung von professionellen Fotos des/der zu veräußernden Objekts/Objekte
 - Erstellung eines ansprechenden, aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés
 - Bewerbung der Immobilie auf der/den AV Website(s) (<https://albrecht-ventures.com/>) sowie auf weiteren Online-Portalen (nach individueller Vereinbarung) und im AV Immobilien-Netzwerk
 - Ggf. Erstellung weiterer Marketing-Materialien und Broschüren
- Bereitstellung eines digitalen Dokumentenraums
- Organisation und Durchführung von Besichtigungen
- Betreuung von Kauf- und Mietinteressenten und Bewerbern
- Unterstützung bei der Einholung eines Finanzierungsnachweises und/oder Bonitäts- und Eigenmittelnachweises, sofern AV dies unter den gegebenen Umständen möglich ist und von dem Vertragspartner beauftragt wird; eine gesonderte Bonitätsprüfung bei Auskunfteien (beispielsweise Schufa und Creditreform u.a.) erfolgt ausdrücklich nicht
- Beauftragung zum Entwurf des notariellen Kaufvertrags sowie der Terminierung des Beurkundungstermins

Die konkreten Maßnahmen zur Vermarktung des/der zu veräußernden Objekts/Objekte werden stets individuell mit dem Vertragspartner abgestimmt.

3. Energieausweis

Sofern der Vertragspartner die Unterstützung durch AV bei der Erstellung eines Energieausweises wünscht, lässt AV den Energieausweis auf Basis der durch den Vertragspartner zur Verfügung gestellten Verbrauchs- und Energiebedarfsdaten auf Kosten des Vertragspartners erstellen. Sind dem Vertragspartner die Verbrauchs- und Energiebedarfsdaten nicht bekannt, unterstützt AV bei der Erstellung eines Energie-Bedarfsausweises. Hierzu wird AV die Daten und Angaben des Vertragspartners als maßgeblich übernehmen, welche dieser auf einer von AV zur Verfügung gestellten Checkliste gemacht und/oder überlassen hat. AV haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Daten und ist nicht dazu verpflichtet diese zu überprüfen. Für die Unterstützung bei der Erstellung des Energieausweises vereinbaren die Parteien eine Vergütung i.H.v. 350,00 € zzgl. USt. für AV. Diese Kosten werden auf eine ggf. anfallende Provision vollständig angerechnet.

4. Rechte und Pflichten von Albrecht Ventures

- 4.1. AV ist berechtigt die vereinbarten Dienstleistungen gänzlich oder in Teilen durch Dritte zu erbringen. Sofern AV Dritte gänzlich oder in Teilen mit den vereinbarten Dienstleistungen beauftragt, entstehen dem Vertragspartner hierdurch weder zusätzliche Kosten noch andere belastende Verpflichtungen.
- 4.2. AV ist berechtigt, sowohl für den Vertragspartner als auch für Kauf- und Mietinteressenten und Bewerber entgeltlich tätig zu sein. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet den Makler zu strenger Unparteilichkeit.
- 4.3. AV ist dazu berechtigt, bei Beurkundung eines notariellen Kaufvertrags, welcher ein oder mehrere betroffene(s) Objekt(e) zum Gegenstand hat, anwesend zu sein und im Anschluss eine vollständige Vertragsabschrift zu erhalten. Kommt ein Vertrag ohne die Anwesenheit von AV oder einem entsprechend berufenen Vertreter von AV zustande, ist AV vom Zustandekommen eines Vertrages unverzüglich ungefragt zu unterrichten und AV auf erstes Auffordern eine Abschrift des Vertrages zu übermitteln.
- 4.4. Sämtliche Urheber- und/oder Leistungsschutzrechte, an den von AV erstellten Verkaufs- und Vermarktungsunterlagen, inklusive der zu diesem Zwecke erstellten Bilder und Fotos, liegen bei AV.

5. Rechte und Pflichten der/des Vertragspartner(s) bei Verkauf oder Vermietung

- 5.1. Der Vertragspartner ist verpflichtet, AV die für die Vermarktung des Objektes notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, u.a.:
 - (Bemaßte) Grundriss(e), Wohnflächenberechnung nach WoFIV, weitere Pläne, Ansichten und Schnitte sowie eine ggf. vorhandene Baubeschreibung zum/zu den Objekt(en)
 - Ggf. Teilungserklärung(en) und Eigentümersammlungsprotokolle
 - Wirtschaftsplan/Nebenkostenaufstellung
 - Ggf. den aktuellen Mietvertrag zum/zu den Objekt(en)
- 5.2. Der/Die Vertragspartner ist/sind während der Vertragslaufzeit nicht berechtigt, weitere Makler zu beauftragen oder das/die Objekt(e) privat zu veräußern. Alle Interessenten oder Makler, ob privat oder gewerblich, werden an AV verwiesen. Der/Die Vertragspartner werden anderen Maklern oder Dienstleistern eine Tätigkeit im Hinblick auf das/die zu veräußernde(n) Objekt(e) untersagen und diese an AV verweisen.
- 5.3. Sollte(n) der/die Vertragspartner den Alleinvertretungsanspruch von AV verletzen, indem er/sie das/die Objekt(e) während der Vertragslaufzeit privat oder mithilfe einen anderen Makler veräußert oder vermietet, verpflichtet er sich, AV eine angemessene Aufwandsentschädigung zzgl. einer angemessenen Tätigkeitsvergütung gem. der nachstehenden Konditionen zu zahlen.

1.500,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Objekt, bei Vertragskündigung durch den/die Vertragspartner nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist oder Einwilligung in den sofortigen Beginn der Tätigkeit von AV vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist, höchstens aber 20 % der Provision, die der Vertragspartner an AV zu zahlen hätte, wenn der Verkauf/die Vermietung des/der Objekte(s) aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung von AV zustande gekommen wäre.

3.500,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Objekt, sofern dem Vertragspartner bereits ein Korrekturabzug des Exposés zur Vermarktung sowie eigenen Objektfotos präsentiert oder übersandt wurde, höchstens aber 35 % der Provision, die der Vertragspartner an AV zu zahlen hätte, wenn der Verkauf/die Vermietung des/der Objekte(s) aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung von AV zustande gekommen wäre.

5.000,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Objekt, sofern sich das/die Objekt(e) bereits in der Vermarktung befindet/n oder befunden haben (maßgeblich hierfür: mindestens ein Online- und/oder Zeitungs-Inserat(e) wurde/n aktiv geschaltet; stille Vermarktung wurde entsprechend der Vereinbarung(en) durch AV initiiert), höchstens aber 50 % der Provision, die der Vertragspartner an AV zu zahlen hätte, wenn der Verkauf/die Vermietung des/der Objekte(s) aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung von AV zustande gekommen wäre.

7.500,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Objekt, sofern mindestens ein Kaufinteressent präsentiert wurde, der/die eine/mehrere Kaufabsichtserklärung(en) und/oder Provisionsvereinbarung(en) gezeichnet hat/haben, höchstens aber 60 % der Provision, die der Vertragspartner an AV zu zahlen hätte, wenn der Verkauf/die Vermietung des/der Objekte(s) aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung von AV zustande gekommen wäre.

AV bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass die konkreten Aufwendungen im Einzelfall höher waren. Dem Vertragspartner steht es frei, nachzuweisen, dass AV im konkreten Fall niedrigere Aufwendungen entstanden sind.

- 6.2. Der/Die Vertragspartner hat/haben AV unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit oder sonstiger beauftragter Dienstleistungen berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Veränderung seiner Verkaufsabsicht.
- 6.3. Der/die Vertragspartner ist/sind verpflichtet, die mit AV getroffene Provisionsvereinbarung in den Kaufvertrag mit aufzunehmen/aufnehmen zu lassen.
- 6.4. Der/Die Vertragspartner gestattet/gestatten AV, Daten seines/seiner/ihrer Objekts/Objekte (z.B. bezüglich der Lage, Ausstattung, Preis etc.) anonymisiert für Immobilienwertanalysen zu benutzen und diese zu diesem Zwecke, stets unter Wahrung der geltenden gesetzlichen Vorschriften und der DSGVO, respektive BDSG-Neu an Dritte und externe Dienstleister/Portale zu übermitteln.

6. Maklerprovision

- 6.1. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht.
- 6.2. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht und ist fällig mit Abschluss des Kaufvertrags mit dem von dem Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklerauftrags, aber aufgrund der Tätigkeit des Maklers zustande kommt.
- 6.3. Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils an dem Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem in § 1 und in dem Erfassungsbogen genannten Zweck wirtschaftlich entspricht.

7. Laufzeit und Kündigung

Sofern die Vertragsparteien nicht schriftlich etwas Abweichendes vereinbaren, wird der Maklervertrag vorerst für die Dauer von zwölf (12) Monaten geschlossen. Während dieser Vertragslaufzeit ist der Vertrag nicht ordentlich kündbar. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit verlängert sich die Laufzeit jeweils um einen weiteren Monat, sofern nicht eine der Vertragsparteien den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Vertragsende kündigt. Die Kündigung bedarf der Textform.

8. Vertraulichkeit

Alle dem Vertragspartner durch AV übermittelte Informationen hinsichtlich der jeweiligen Immobilie, insbesondere die Verkäufer- und Eigentümerdaten bzw. Vermieterdaten, sind vertraulich und nur für den Kaufinteressenten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, insbesondere an wirtschaftliche oder rechtlich mit dem Empfänger verbundene Unternehmen und Institutionen, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung und Bewilligung von AV. Entsprechendes gilt für die Daten des Kauf- oder Mietinteressenten

9. Identitätsfeststellung (gem. § 2 Abs. 1 Nr. 14 Geldwäschegesetz)

- 9.1. Der/Die Vertragspartner wird/werden AV eine Kopie seines/ihrer Personalausweis(e/s) oder Reisepasses/Reisepässe, jeweils mit Vorder- und Rückseite, zukommen lassen.
- 9.2. Der/Die Vertragspartner stimmt/stimmen zu, dass AV zur Identifizierung und Überprüfung der Identität des/der Vertragspartner(s)/Auftraggeber(s) gemäß der Verpflichtung aus § 2 Abs. 1 Nr. 14 Geldwäschegesetz mindestens 5 Jahre lang aufbewahrt. AV sichert zu, dass diese Daten und Unterlagen für keine anderen Zwecke außer der Identitätsfeststellung und sonstiger für die Durchführung dieses Vertrages notwendiger Legitimationen verwendet werden.

10. Haftung

Ansprüche des/der Vertragspartner(s) auf Schadenersatz sind – soweit wie gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche des/der Vertragspartner(s) aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, sowie die Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von AV, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Unberührt bleiben ferner die Haftung für die Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der/die Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf/dürfen. Bei der leicht fahrlässigen Verletzung dieser Vertragspflichten haftet AV nur für den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden, es sei denn, es handelt sich um Schadensersatzansprüche des/der Vertragspartner(s) aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Diese Haftungsregeln gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen von AV, wenn Ansprüche direkt gegen diese geltend gemacht werden.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1. Im Geschäftsverkehr mit Kaufleuten oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts wird als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus Vertragsverhältnissen zwischen AV und dem/den Vertragspartner(n) stets der Sitz von AV vereinbart.
- 11.2. Der Maklervertrag sowie diese AGB unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 11.3. Es bestehen keine mündlichen Abreden oder Nebenabreden. Änderungen, Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Gleiches gilt für die Aufhebung oder Modifizierung des Schriftformerfordernisses.
- 11.4. Sollte(n) eine oder mehrere Klauseln in diesen AGB ganz oder teilweise unwirksam oder gesetzeswidrig sein, berührt dies die Wirksamkeit des Maklervertrages und der AGB im Übrigen nicht. An die Stelle der unwirksamen Klauseln tritt in diesem Falle eine Klausel, die dem Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am ehesten entspricht und am nächsten kommt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, an einer entsprechenden Klarstellung des Vertragstextes mitzuwirken. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken, die diese AGB enthalten.

Stand: 21.03.2024

ALBRECHT VENTURES

Marvin Albrecht

Ammerländer Heerstraße 86 a

26129 Oldenburg

Telefon: +49 (0) 441 18 16 11 39

ma@albrecht-ventures.com

USt-IdNr.: DE330783291

St.-Nr.: 64/101/29681

Bankverbindung:

Deutsche Bank

IBAN: DE17 2907 0024 0016 2735 00

BIC: DEUTDE33